



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Marka Cigánka a soudců JUDr. Věry Skalické a JUDr. Martina Hynka, ve věci žalobců **A) K. A.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX a **B) P. A.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX, zastoupených Mgr. Antonínem Zralým, advokátem v Brně, Ponávka 2, proti žalovaným **1. J. P.**, nar. XXXXX, zemř. XXXXX, posledně bytem XXXXX, XXXXX, **2. J. P.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, XXXXX, zastoupené JUDr. Pavlem Knitlem, advokátem v Brně, Údolní 5 a **3. BUST-CZ s.r.o.**, se sídlem Brno, Pisárecká 296/6, IČ 26249162, zastoupenému Mgr. Vladanem Valou, advokátem v Brně, Hlinky 142a, o určení vlastnického práva, o odvolání druhé žalované proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 4.3.2011, č.j. 50 C 168/2009-177, ve spojení s usnesením Městského soudu v Brně ze dne 31.3.2011, č.j. 50 C 168/2009-183,

t a k t o :

- I.** *Rozsudek soudu I. stupně se v napadeném výroku IV. m ě n í tak, že žaloba, aby druhá žalovaná byla povinna zaplatit žalobci A) a žalobkyni B) k jejich ruce společné a nerozdílné částku 700.000,- Kč, se z a m í t á.*
- II.** *Ve výrocích V. a VII. se rozsudek soudu I. stupně m ě n í tak, že žalobce A) a žalobkyně B) jsou p o v i n n i společně a nerozdílně zaplatit České republice – Městskému soudu v Brně na znalečném částku 12.195,- Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.*

III. Žalobce A) a žalobkyně B) jsou p o v i n n i společně a nerozdílně zaplatit druhé žalované náklady řízení před soudy obou stupňů ve výši 186.520,- Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám JUDr. Pavla Knitla, advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Shora označeným rozsudkem byla výrokem I. zamítnuta žaloba v části, kterou se žalobci domáhali určení vlastnictví žalovaných k domu č.p. XXXXX postaveném na pozemku parc. č. XXXXX a pozemku p.č. XXXXX v k.ú. XXXXX, obec XXXXX, výrokem II. byla zamítnuta žaloba v části, ve které se žalobci domáhali uložení povinnosti žalovaným uzavřít s nimi kupní smlouvu ohledně týchž nemovitostí, výroky III. a IV. byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobcům každý částku 700.000,- Kč a zbývajícím výroky V. – XI. bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky a nákladech řízení státu, jakož i o vrácení přeplatku zálohy na znalečném žalobcům.

Soud I. stupně učinil závěr, že mezi žalobci, prvním žalovaným a právním předchůdcem druhé žalované M.P., byla dne 16.6.1992 platně sjednána smlouva o smlouvě budoucí kupní ohledně předmětných nemovitostí v k.ú. XXXXX, druhá žalovaná po smrti P. vstoupila jako jeho dědička a právní nástupkyně do jeho povinností z této smlouvy plynoucích a vzhledem k tomu, že smlouva kupní nebyla nakonec uzavřena a nemovitosti byly prodány třetí osobě, vznikla žalobcům škoda představující ušlý zisk jako rozdíl mezi smlouvenou cenou nemovitostí a jejich cenou obvyklou v době, kdy měl být převod uskutečněn. Na povinnosti původních převodců uzavřít kupní smlouvu dle soudu I. stupně nemohla ničeho změnit skutečnost, že nemovitosti nebyly převodcům vydány v rámci restitucí jak bylo smlouvou o smlouvě budoucí předpokládáno, ale nabyli vlastnického práva na základě soudního smíru v řízení o určení vlastnictví.

Proti tomuto rozsudku, a to pouze proti výroku IV. o povinnosti zaplatit žalobcům částku 700.000,- Kč a závislým výrokům nákladovým VII. a IX. podala včasné a přípustné odvolání druhá žalovaná a především namítala, že na ni nepřešel závazek jejího zemřelého manžela M.P. ze smlouvy o smlouvě budoucí, neboť se jedná o závazek osobní a jeho smrtí zanikl. I jinak má za to, že povinnosti uzavřít smlouvu s žalobci dle smlouvy o smlouvě budoucí nenastala, neboť smlouva kupní měla být uzavřena do 15-ti dnů od registrace dohody o vydání věci a tyto předpoklady nikdy naplněny nebyly, když soudní spor ohledně nemovitostí skončil soudním smírem o určení vlastnictví. Úvahy soudu v tom směru, že povinnost uzavřít kupní smlouvu nastala na základě jakéhokoliv vkladu či záznamu vlastnického práva do katastru, proto nepovažuje za správné, když takový úmysl smluvních stran při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí, nelze ani vzdáleně předpokládat. Dále s odkazem na ustanovení § 50a odst. 3 o.z. spatřovala zánik případného závazku uzavřít kupní smlouvu ve skutečnosti, že od roku 1992, kdy byla smlouva uzavřena, se ceny nemovitostí několikanásobně navýšily a nebylo by možno spravedlivě požadovat, aby

byla kupní smlouva uzavřena za sjednaných podmínek ohledně kupní ceny. Ze všech těchto důvodů žalovaná navrhla, aby odvolací soud rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že návrh zamítne a druhé žalované přízná právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Žalobci v písemném vyjádření k odvolání poukázali na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (30 Cdo 1244/99, 33 Cdo 1691/2008), z nichž dovozují přechod práv a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí po smrti účastníka na jeho právního nástupce a pokud druhá žalovaná přijala dědictví po zemřelém M.P., přijala tak veškerá práva a povinnosti z dědictví vyplývající jako celek, včetně povinnosti vyplývajících ze smlouvy o smlouvě budoucí. Nesouhlasí také s námitkami ohledně nesplnění předpokladu smlouvy o smlouvě budoucí, týkající se registrace dohody o vydání nemovitostí když mají za to, že z předmětného ujednání smlouvy o smlouvě budoucí jednoznačně vyplývá úmysl účastníků smlouvy převést předmětné nemovitosti na žalobce co nejdříve to bude možné, tedy jakmile bude vlastnické právo vyznačeno v katastru bez ohledu na to, zda se tak stane vkladem nebo záznamem vlastnického práva. Žalobci mají dále za to, že změna tržních cen nemovitostí nemůže zakládat uplatnění ustanovení § 50a odst. 3 o.z., neboť změna výše tržní ceny plynutím času nemůže být neočekávanou změnou poměrů, přičemž je zřejmé, že účastníci smlouvy tuto změnu museli předvídat s ohledem na pravděpodobnou délku soudního řízení o vydání nemovitostí. Ze všech těchto důvodů navrhli, aby odvolání druhé žalované bylo zamítnuto.

Odvolací soud poté co přezkoumal napadenou část rozsudku soudu I. stupně z pohledu uplatněných odvolacích důvodů, jakož i dle ustanovení § 212a odst. 1 o.s.ř., učinil závěr, že odvolání druhé žalované je důvodné, byť i z jiných než namítaných důvodů.

Odvolací soud se nejdříve zabýval otázkou pasivní legitimace druhé žalované tak jak je též v jejím odvolání namítána s tím, že na ni nepřešel závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí uzavřít kupní smlouvu, který byl dle jejího názoru vázán pouze na osobu původní smlouvy a smrtí této osoby – jejího manžela M.P., zanikl.

K této otázce se odvolací soud ztotožňuje se závěry soudu I. stupně, jakož i vyjádřením žalobců vycházející z judikatury Nejvyššího soudu ČR k této problematice (viz např. 33 Cdo 1691/2008), jež je založena na principu přechodu práv a povinností na právního nástupce zemřelého subjektu. Jak vyplývá z ustanovení § 579 odst. 1 o.z. smrtí dlužníka povinnost nezanikne, ledaže jejím obsahem bylo plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem. Většina majetkových práv není vázána na osobu dlužníka či věřitele, takže přecházejí na dědice, a to v okamžiku smrti zůstavitele. Smrtí dlužníka zaniká jen ta povinnost, jejímž předmětem bylo plnění, které mělo být provedeno osobně dlužníkem – obvykle jde o závazek, jehož splnění závisí na osobních vlastnostech či schopnostech dlužníka jako je např. zhotovení uměleckého díla.

V daném případě nelze konstatovat, že by povinnost uzavřít kupní smlouvu byla vázána jen na osobu původního účastníka smlouvy, neboť k takovému plnění není vyžadována speciální schopnost či vlastnost jednatelského subjektu, smlouvu může uzavřít každý, pokud mu nebyla odebrána způsobilost k právním úkonům. Povinnost původního účastníka smlouvy o smlouvě budoucí M.P. tedy nezanikla jeho smrtí, ale v důsledku dědění přešla na jeho dědičku, která dědictví neodmítla a vstoupila tak do jeho práv a povinností z předmětné smlouvy, tedy i do povinnosti uzavřít smlouvu kupní. Je tak možno souhlasit s žalobci, že tato povinnost měla být splněna poté, co bylo vlastnické právo převodců postaveno najisto a vyznačeno buď v evidenci či následně v katastru nemovitostí, a to jakýmkoliv způsobem, když tato okolnost neměla podstatný dopad na smluvní ujednání ohledně úmyslu převodu vlastnického práva, který byl ze strany budoucích převodců jednoznačně dán najevo. Je tak možno konstatovat, že byly splněny podmínky pro uzavření smlouvy kupní dle smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 16.6.1992 poté, co vlastnické právo budoucích prodávajících bylo deklarováno uzavřením soudního smíru v řízení u Městského soudu v Brně pod sp. zn. 42 C 335/96 a pokud k uzavření kupní smlouvy nedošlo, budoucí prodávající porušili svou povinnosti vyplývající ze smlouvy.

Naskytá se však otázka, zda porušením této smluvní povinnosti vznikla žalobcům škoda v podobě ušlého zisku tak jak je jimi požadována a uplatněna v žalobě (č.l. 6 spisu) jako rozdíl mezi skutečnou tržní hodnotou nemovitostí a cenou, za kterou předmětné nemovitosti měli žalobci nabýt, pokud by žalovaní neporušili své závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí. Takto skutkově vymezenou žalobou je soud vázán ve smyslu ustanovení § 153 odst. 2 o.s.ř. a nemůže se od ní odchýlit ani co do požadované výše plnění ani co do skutku, který je předmětem řízení.

Dle odvolacího soudu se však žalobci mýlí, pokud svou škodu – ušlý zisk poměřují tržní hodnotou nemovitostí, jež měli nabýt do vlastnictví. Ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní se nepodává, že by žalobci měli nabýt hodnotu nemovitosti v takové výši, dle této smlouvy měli pouze nabýt vlastnické právo k domu a pozemku za poskytnutou protihodnotu v podobě kupní ceny. V případě uzavření kupní smlouvy by tedy nabyli do svého vlastnictví nemovitosti za dohodnutou cenu 4.500.000,- Kč.

Zisk jako rozdíl mezi touto dohodnutou kupní cenou a cenou obvyklou v roce 2008, která byla žalobci stanovena na částku 5.900.000,- Kč, tedy částku 1.400.000,- Kč, by však žalobci získali až v případě, že by nemovitosti následně za takovou cenu skutečně prodali a dostali ji vyplacenou od dalších kupujících. Žalobci však ani netvrdili, že by měli zájemce na koupi nemovitosti v tvrzené tržní hodnotě a že v důsledku protiprávního jednání žalovaných o tuto transakci přišli, potažmo tak přišli o předpokládaný zisk z následného prodeje ve výši 1.400.000,- Kč. V této souvislosti je možno odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR definující ušlý zisk v důsledku zmaření zamýšleného výdělečného záměru (25 Cdo 83/2010, 28 Cdo 2242/2011), dle kterých je ušlým ziskem jen takový ušlý majetkový prospěch, který by bylo možno důvodně očekávat s ohledem na pravidelný běh věcí a poškozený musí

prokazovat, že by získal určitý prospěch nebýt škodné události, která mu dosažení předpokládaného přínosu zmařila.

Tyto závěry ohledně neexistence škody v podobě ušlého zisku na straně žalobců vyplývající ze skutkových tvrzení uplatněných žalobou, je pak ještě možno doplnit o další argument vedoucí k zamítnutí žaloby, a to o závěr ohledně zániku závazku ve smyslu ustanovení § 50a odst. 3 o.z. Žaloba totiž sama těží ze skutečnosti, že od roku 1992, kdy došlo k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, v době předpokládaného splnění závazku, tj. v roce 2008, došlo k podstatné změně, způsobené všeobecným růstem cen nemovitostí na trhu, aniž by však žaloba reflektovala, že se současně jedná o důvod, pro který by nebylo možno po smluvních partnerech spravedlivě požadovat, aby svůj závazek splnili za původně sjednaných podmínek stran kupní ceny. Tvrzení žalobců ve vyjádření k odvolání, že s nárůstem cen smluvní partneri v roce 1992 počítali s ohledem na probíhající soudní řízení neobstojí, když žádné takové ujednání ze smlouvy nevyplývá a jeví se krajně nepravděpodobné, že by smluvní strany odhadovaly situaci nejméně 15 let dopředu a kromě toho se jedná o nové tvrzení, jež nebylo uplatněno před soudem I. stupně, tedy o tzv. nepřipustnou novotu, ke které nebylo dle ustanovení § 213 odst. 5 o.s.ř. odvolacím soudem přihlíženo.

Odvolací soud z výše uvedených důvodů neshledal uplatněný nárok žalobců na zaplacení částky 700.000,- Kč jako opodstatněný, vyhověl proto odvolání a napadenou část rozsudku soudu I. stupně, tj. výrok IV. změnil za použití ustanovení § 220 o.s.ř. tak, že se žaloba v této části zamítá. V návaznosti na toto rozhodnutí pak byly změněny i výroky nákladové V. a VII. představující náklady státu, jež na místo druhé žalované bylo dle ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř. uloženo uhradit žalobcům.

V řízení zcela úspěšné druhé žalované byla přiznána náhrada nákladů řízení před soudy obou stupňů dle ustanovení § 224 odst. 2 a § 142 odst. 1 o.s.ř. Tyto náklady představují před soudem I. stupně paušální odměnu právního zastoupení při spojení tří uplatněných nároků dle § 17 písm. b/, § 3 odst. 1 bodu 5, § 5 písm. b/ a § 7 písm. e/ vyhlášky č. 484/2000 Sb. ve výši 79.300,- Kč, 3x režijní paušál hotových výdajů po 300,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. a 20 % DPH dle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem 96.240,- Kč, u soudu odvolacího pak z předmětu řízení – zaplacení částky 700.000,- Kč činí paušální odměna právního zastoupení dle § 3 odst. 1 bodu 5 vyhlášky č. 484/2000 Sb. částku 51.300,- Kč, 2x režijní paušál hotových výdajů po 300,- Kč a 20 % DPH ve výši 10.380,- Kč, celkem 62.280,- Kč a soudní poplatek z odvolání ve výši 28.000,- Kč, náklady řízení celkem 186.520,- Kč.

Poučení : Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné. Dovolání se podává Nejvyššímu soudu ČR ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v první stupni.

Krajský soud v Brně dne 4. července 2012

Za správnost vyhotovení:
Veronika Ruberová

JUDr. Marek Cigánek, v.r.
předseda senátu