



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK****JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Kolíně rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Helenou Teslíkovou jako samosoudkyní v právní věci žalobce: **Českomoravská investiční a.s.**, se sídlem Brno, Bartošova 1833/6, IČ: 49969854, zastoupeného Mgr. Davidem Jüngerem, advokátem se sídlem v Ostravě, Mariánské Hory, 28. října 219/438, proti žalovaným: **1. TOBA TRADE s.r.o.**, se sídlem Ostrava, Radvanice, Ludvíkova 1351/16, IČ: 26860414, zastoupenému JUDr. Světlanou Vargovou, advokátkou se sídlem Ostrava 1, Musorgského 14 a **2. Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, se sídlem Praha 8 - Karlín, Prvního pluku 367/5, IČ: 70994234, o **určení neplatnosti kupní smlouvy a určení vlastnického práva k nemovitostem**

**takto :**

- I. **Žaloba na určení, že kupní smlouva uzavřená mezi organizací Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, jako prodávající na straně jedné a společností TOBA TRADE s.r.o. jako kupujícím na straně druhé, předmětem které je převod vlastnického práva k nemovitostem zapsaným na listu vlastnictví č. 166 vedeném pro Katastrální území a obec Velký Osek a to budově čp. 321, objekt bydlení, část obce Velký Osek na stavební parcele č. 334, budově čp. 322, objekt bydlení, část obce Velký Osek na stavební parcele č. 333, pozemku st. č. 333 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku st. č. 334 zastavěná plocha a nádvoří je neplatná, s e z a m í t á.**
- II. **Žaloba na určení, že vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 166 vedeném pro Katastrální území a obec Velký Osek a to budovy čp. 321, objekt bydlení, část obce Velký Osek na stavební parcele č. 334, budovy čp. 322, objekt bydlení, část obce Velký Osek na stavební parcele č. 333, pozemku st. č. 333 zastavěná plocha a nádvoří, pozemku st. č. 334 zastavěná plocha a nádvoří je Česká republika, s právem hospodaření s majetkem státu pro**

**Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci, se sídlem Praha 8 - Karlín,  
1. Pluku 367/5, IČ: 70994234, s e z a m í t á.**

- III. Žalobce je povinen zaplatit prvému žalovanému na náklady řízení 37.012,80 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám advokátky JUDr. Světlany Vargové.**
- IV. Druhému žalovanému se náhrada nákladů řízení nepřiznává.**

#### O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se domáhal určení, že kupní smlouva uzavřená mezi žalovanými, jejíž předmětem jsou nemovitosti označené ve výroku tohoto rozsudku je neplatná a že vlastníkem těchto nemovitostí je Česká republika, s právem hospodaření s majetkem státu pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci. Uvedl, že zprostředkováním prodeje těchto, jakož i mnoha dalších bytových objektů a movitého majetku a pohledávek pověřil společnost EURO REALITY GROUP s.r.o. Na základě oznámení realitní společnosti publikovaném v denním tisku žalobce začal jednat za účelem účasti ve výběrovém řízení na prodej všech 79 bytových objektů. Žalobce od zprostředkovatele obdržel základní údaje týkající se převáděných nemovitostí, přehled nájemních vztahů a cen, za které bude možné majetek nabýt, přičemž cena 145.428.000,- Kč byla prezentována jako minimální. Žalobce dne 30.11.2006 doručil zprostředkovateli nabídku na odkoupení nemovitostí za cenu 146.100.000,- Kč, nato mu byl doručen přípis zprostředkovatele ze dne 6.12.2006 s dílčími podmínkami uzavření kupních smluv. Bez stanovení bližších podmínek bylo výběrové řízení ukončeno v druhé polovině prosince 2006 uzavřením kupních smluv mezi žalovanými, mimo jiné i o předmětných nemovitostech.. Dne 27.12.2006 byl k příslušnému katastrálnímu úřadu podán návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitostem. Uzavřená kupní smlouva je ve smyslu § 39 občanského zákoníku neplatná, neboť došlo k porušení podmínek pro převod majetku dle zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky, zejména ustanovení § 22 odst. 1 zákona. Proces výběru nejvhodnější nabídky byl dále v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku a to zejména vzhledem k informovanosti zájemců a koupi souboru nemovitostí. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení žalobce spatřuje v možnosti ucházet se o nabytí převáděného majetku v případě vyhovění žalobě. V průběhu řízení žalobce dále uvedl, že naléhavý právní zájem má základ v principu veřejnosti katastru nemovitostí, neboť každý, kdo z něj vychází je v dobré víře v tento zápis a tedy existuje obecný zájem na tom, aby zápisy v katastru nemovitostí byly pravdivé. Ustálená judikatura připouští, že určovací žalobu je oprávněn podat i subjekt, který se nedomáhá určení vlastnictví ve svůj prospěch, pokud v případě vyhovění žaloby dojde ke zlepšení jeho postavení. V daném případě bude mít žalobce možnost účastnit se nového řízení o koupi. Nakonec žalobce namítl absolutní neplatnost uzavřených kupních smluv pro rozpor s právem Evropských společenství, neboť jejich uzavřením došlo k porušení předpisů upravujících veřejnou podporu. Uvedl, že uzavřením smluv ohledně státního majetku došlo k poskytnutí veřejné podpory prvému žalovanému.

První žalovaný navrhl zamítnutí žaloby, neboť žalobce nemá na požadovaném určení naléhavý právní zájem. V případě vyhovění žalobě by žalobce sám žádné právo nenabyl ani by neměl jisté své postavení v nějakém dalším případném jednání o prodeji nemovitostí. Za

situace, kdy nesplnil požadované podmínky nabídkového řízení, nemůže oprávněně očekávat, že by se stal úspěšným zájemcem o prodej nemovitostí. Uvedl, že předmětné nemovitosti první žalovaný nenabyl v rámci výběrového řízení na prodej nemovitostí ve vlastnictví státu, ale došlo pouze k prodeji předmětných nemovitostí v souladu s podmínkami stanovenými pro vítěze výběrového řízení na zprostředkování prodeje bloku nemovitostí, jež byly vládou ČR schváleny k odprodeji.

Druhý žalovaný rovněž navrhl zamítnutí žaloby jako nedůvodné. Stejně jako první žalovaný uvedl, že na straně žalobce není na požadovaném určení dán naléhavý právní zájem, neboť žalobce nesplnil základní podmínky prvního žalovaného pro prodej nemovitostí a ani případné vyhovění žaloby by tak nemohlo mít na postavení žalobce příznivý dopad. Uvedl dále, že na postup žalovaného při prodeji nemovitostí se nevztahuje zákon č. 219/2000 Sb., ale zákon č. 77/1997 Sb. o státním podniku ve znění pozdějších předpisů. Uvedl, že v daném případě se nejednalo o výběrové řízení pro převod majetku, ale zprostředkovatel prodeje, který byl vybrán v souladu se zákonem č. 40/2004 Sb. měl zprostředkovat prodej určených nemovitostí za nejvyšší kupní cenu a za podmínek uvedených ve zprostředkovatelské smlouvě. Žalobci nebylo znemožněno zúčastnit se „nabídkového řízení“, zájem o odkoupení majetku projevil, avšak nebyl úspěšný, neboť navrhl jiný způsob prodeje, úhrady i jiný termín realizace prodeje.

Podle § 80, písm. c) o.s.ř. žalobou (návrhem na zahájení řízení) lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

K prokázání naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení soud provedl důkazy, ze kterých zjistil následující:

Vlastnické právo České republiky s právem hospodaření druhého žalovaného bylo prokázáno výpisem z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro střeďočeský kraj, KP Kolín, LV 166 pro obec a k.ú. Velký Osek, přičemž z výpisu vyplývá, že právní vztahy k předmětným nemovitostem jsou dotčeny změnou (P).

Z oznámení zadávacího řízení, potvrzení České pošty ze dne 16.6.2006 o uveřejnění informací o veřejné zakázce na centrální adrese a zadávací dokumentace Č.j. SO 255/2006 – MA3 bylo zjištěno, že druhý žalovaný zadal veřejnou zakázku pro zprostředkování prodeje bytových objektů včetně s nimi souvisejícího nemovitého a movitého majetku.

Ze zprostředkovatelské smlouvy Č.j. SO 255/2006 – MAJ uzavřené dne 6.10.2006 mezi obchodní firmou EURO REALITY GROUP s.r.o. jako zprostředkovatelem a druhým žalovaným jako zájemcem bylo zjištěno, že zprostředkovatel se zavázal pro zájemce zprostředkovat uzavření kupních smluv na majetek určený smlouvou s cílem dosažení nejvyšší kupní ceny (byla stanovena minimální cena) za podmínek a ve lhůtě uvedené ve smlouvě.

Z kopie inzertní přílohy deníku Hospodářské noviny bylo zjištěno, že byl oznámen vítěz veřejné zakázky na zprostředkování prodeje nájemních domů Českých drah s tím, že v sídle společnosti budou pro zájemce zpřístupněny „DATA ROOMS“.

Z dopisu žalobce zprostředkovateli ze dne 27.11.2006, odpovědi zprostředkovatele ze dne 4.12.2006 a dopisu žalobce z 15.12.2006 bylo dále zjištěno, že žalobce projevil zájem o odkoupení majetku za cenu 146.000.000,- Kč, navrhl uzavření smlouvy o budoucích kupních smlouvách a způsob úhrady např. formou bankovní garance s následným převodem částek kupní ceny za jednotlivé nemovitosti po převodu vlastnictví. Zprostředkovatel sdělil žalobci, že podmínkou prodávajícího je úhrada plné výše kupní ceny před podáním návrhu na vklad vlastnického práva a vyzval ho k předložení dokladů uvedených v dopise a zajišťujících úhradu kupní ceny. Dne 15.12.2006 sdělil žalobce zprostředkovateli, že požadované doklady o způsobu úhrady kupní ceny nelze zajistit s tím, že financování obchodu složením kupní ceny do advokátní úschovy není pro něj akceptovatelné.

Z kupních smluv č. 71 a 72 uzavřených dne 18.12.2006 mezi žalovanými a výpisu z účtu č. 17152393 bylo zjištěno, že předmětné nemovitosti byly prodány prvnímu žalovanému, který dne 22.12.2006 za ně uhradil kupní cenu složením na účet uvedený ve smlouvách.

Z výše provedených důkazů má soud za prokázáno, že žalobce se v listopadu a prosinci 2006 ucházel o koupi majetku státu spravovaného druhým žalovaným. Prodej byl realizován zprostředkovatelem, který byl vítězem veřejné zakázky vyhlášené na zprostředkování prodeje druhým žalovaným. Žalobce učinil nabídku na odkup včetně ceny a způsobu úhrady, která však nespĺňovala podmínky dané prodejce a deklarované zprostředkovatelem. Nemovitosti pak byly prodány prvnímu žalovanému, který za ně uhradil kupní cenu.

Na základě takto zjištěného skutkového stavu dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, neboť na straně žalobce není dán naléhavý právní zájem jak na určení neplatnosti smluv, tak na určení, že vlastníkem nemovitostí je Česká republika. Naléhavý právní zájem na určení práva je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce ohroženo, nebo kde by se bez tohoto určení stalo jeho právní postavení nejistým. Žalobce spatřoval naléhavý právní zájem na své straně v tom, že v případě navrhovaného rozhodnutí se jeho postavení zlepší tak, že se bude moci opět ucházet o nabytí převáděného majetku, obecně pak v tom, že v katastru nemovitostí nebude zapsána jako vlastníkem osoba, která vlastníkem není, když dle žalobce jsou smlouvy o převodu absolutně neplatné pro rozpor s právními předpisy. I když dle judikatury je možné domáhat se neplatnosti smlouvy, které žalobce není vlastníkem a určení vlastnictví k nemovitosti ve prospěch jiné osoby než je žalobce, vždy toto určení musí mít příznivý dopad na právní postavení žalobce. Jen taková osoba je k podání určovací žaloby aktivně legitimována, protože má na určení naléhavý právní zájem. V daném případě se právní postavení žalobce nezlepší ani při určení neplatnosti smlouvy, ani při určení požadovaného vlastnictví. Žalobce měl možnost se nabídkového řízení zúčastnit, což také učinil, předložil svou nabídku, která však nespĺňovala podmínky prodejce. V nabídkovém řízení tedy žalobce neuspěl, neboť nesplnil stanovené podmínky. Z žádného předpisu nevyplývá, že po vyhovění žalobě by muselo být vypsáno nové nabídkové řízení se stejnými nebo i jinými podmínkami. Postavení žalobce by se tedy nijak nezměnilo, proto soud žalobu zamítl, aniž by se zabýval tvrzenou neplatností smluv.

V řízení byly navrhovány další důkazy, které soud neprovedl, neboť při svém rozhodování vycházel z výše uvedených důkazů, které jsou pro rozhodnutí dostačující.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalovaní měli v řízení úspěch, proto jim přísluší náhrada nákladů řízení. Druhý žalovaný náklady nepožadoval, proto mu nebyly přiznány. Náklady prvního žalovaného tvoří náklady na zastoupení advokátem a to odměna ve výši 20.000,- Kč, čtyři režijní paušály po 300,- Kč, náhrada za promeškaný čas za 32 půl hodin po 100,- Kč, celkem 3.200,- Kč (vyhl. č. 484/2000 Sb. a 177/1996 Sb.), dále jízdné z Ostravy do Kolína a zpět ke dvěma jednáním osobním vozidlem v celkové částce 6.703,20 Kč a 19% DPH ve výši 5.909,60 Kč. Celkem náklady žalovaného tedy činí 37.012,80 Kč.

### **Poučení:**

**Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do patnácti dnů od doručení jeho písemního vyhotovení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.**

**Nesplní-li povinný dobrovolně co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí může oprávněný navrhnout soudní výkon rozhodnutí.**

V Kolíně dne 29. listopadu 2007

Za správnost vyhotovení:  
Lucie Kašparová



JUDr. Helena Teslíková v.r.  
předsedkyně senátu