



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Provazníkové a soudkyň Mileny Tatičkové a JUDr. Dany Kostkové v právní věci žalobkyně **Českomoravské investiční, a.s.**, IČ 49969854, se sídlem Brno, Bartošova 1833/6, zastoupené Mgr. Davidem Jüngerem, advokátem se sídlem Ostrava - Mariánské Hory, 28. října 219/438, proti žalovaným **1/ TOBA TRADE, s.r.o.**, IČ 26860414, Ostrava - Radvanice, Ludvíkova 1351/16, zastoupené JUDr. Světlanou Vargovou, advokátkou, se sídlem Musorgského 14, Ostrava I a **2/ Správě železniční dopravní cesty, s.o.**, IČ 70994234, se sídlem Dlážděná 1003/7, Praha 1, o **určení neplatnosti kupní smlouvy**, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Nymburce ze dne 11.6.2009, č.j. 8C 7/2007 – 348,

**t a k t o :**

Rozsudek soudu I. stupně se **mění** tak, že se určuje, že kupní smlouva týkající se převodu vlastnického práva k rodinnému domu č.p. 209, na stavením pozemku č. 4115/7 a stavební pozemek č. 4115/7 v katastrálním území a obci Poděbrady, které jsou zapsány na LV č. 3018 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště Nymburk a kupní smlouva, týkající se převodu vlastnického práva k rodinnému domu č.p. 12 na stavebním pozemku č. 72 a stavební pozemek č. 72 v katastrálním území a obci Dvory u Nymburka, které jsou zapsány na LV. č. 534 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrálního pracoviště Nymburk, uzavřené mezi žalovanými, jsou **neplatné**.

Žalovaní jsou **povinni** zaplatit žalobci společně a nerozdílně na nákladech řízení před soudem I. stupně a soudem odvolacím 118 178 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám Mgr. Davida Jüngera, advokáta se sídlem Ostrava – Mariánské hory, ulice 28. října 219/438.

**O d ů v o d n ě n í :**

Soud I. stupně zamítl určovací žalobu, kterou se žalobkyně domáhala určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanými, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k budově č.p. 209 na stavebním pozemku č. 4115/7 a stavebního pozemku č. 4115/7 v k. ú. a obci Poděbrady, zapsaným na LV č. 3018. Zamítl rovněž určovací žalobu o určení neplatnosti kupní smlouvy žalovaných, jejíž předmětem byl převod vlastnického práva k budově č.p. 12, v části obce Veleliby na stavebním pozemku č. 72 a stavebního pozemku č. 72 v k. ú. Dvory u Nymburka, zapsaných na LV č. 534. Uložil žalobkyni, aby uhradila 1. žalované na nákladech řízení 169 601 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku k rukám její advokátky. Ve vztahu mezi žalobkyní a 2. žalovaným rozhodl o tom, že žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení. Řízení ohledně neplatnosti kupní smlouvy u prvně jmenovaných nemovitostí spojil s řízením, týkajícím se určení neplatnosti kupní smlouvy u nemovitostí druhých v pořadí. Ke spojení došlo po zrušovacím usnesení odvolacího soudu. V něm odvolací soud vyslovil právní názor, že při převodu tohoto majetku na právnické či fyzické osoby byl druhý žalovaný povinen respektovat přiměřeně postupy zpeněžení vyplývající ze zákona č. 92/1991 Sb. Přímý prodej předem vybranému zájemci však pro něj nebyl využitelný, neboť tuto možnost dává zmíněný zákon pouze vládě. Výběr kupujícího tedy mohl proběhnout jen ve veřejné soutěži nebo zpeněžením ve veřejné dražbě. Jestliže druhý žalovaný zvolil způsob zpeněžení přímým prodejem kupci vybranému pověřenou realitní kanceláří, je kupní smlouva absolutně neplatná pro rozpor se zákonem. Dále vyslovil názor, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupních smluv, neboť jako neúspěšná uchazečka o koupi nemovitostí by mohla při opakování výběru kupujícího znovu uplatnit svůj zájem nemovitosti získat.. Uložil soudu I. stupně provést dokazování ke zjištění aktivní legitimace žalobkyně. Soud I. stupně však na základě doplnění dokazování usnesením vlády České republiky ze dne 19. července 2006 č. 870, vzal za prokázané, že dotčené nemovitosti, dříve vybrané k privatizaci usnesením vlády ze dne 22. dubna 1998 č. 280 byly vyjmuty z privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb. Druhý žalovaný je proto mohl nabídnout k přímému prodeji. Vyslovil názor, že § 10 odst. 1 a § 11 a následující zákona č. 92/1991 Sb., která se mají být ve smyslu § 38a odst. 3 zákona č. 77/2002 Sb. nepočítají s tím, že by k převodu majetku docházelo ve výběrovém řízení. Tím, že 2. žalovaný použil při zpeněžení nemovitostí formu přímého prodeje, nepostupoval v rozporu se zákonem. Neshledal proto kupní smlouvy účastníků neplatné. Poznamenal rovněž, že s ohledem na použitelné metody při výběru kupujícího nemá žalobkyně ani naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupních smluv, neboť by takovým určením nemohlo dojít ke zlepšení jejího postavení. To je ve světle těchto skutečností zcela odlišné od postavení účastníků ve věcech, o kterých rozhodoval Nejvyšší soud pod sp.zn. 2 Cdon 824/97, 30 Cdo 1571/2006 a 30 Cdo 2509/2006.

Žalobkyně se proti rozsudku odvolala. Navrhovala jej změnit a vyhovět žalobě. Poukazovala na to, že soud I. stupně nerespektoval názor vyjádřený v předchozím zrušovacím usnesení odvolacího soudu, že forma přímého prodeje nebyla pro zpeněžení dotčených nemovitostí využitelná. Ignoroval rovněž jeho závěr, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na daném určení. Nedržel se mantinelů, které stanovil odvolací soud pro doplnění skutkového stavu k posouzení její aktivní legitimace. Neprovedl všechny navrhované výslechy účastníků nabídkového řízení. Mělo jimi být objasněno, s jakými informacemi zájemci pracovali, zda obdrželi stejné výzvy jako první žalovaná, jakým způsobem a o čem byli informováni zprostředkovatelem prodeje a zda k tomu došlo ve stejnou dobu. Těmito důkazy chtěla prokázat, že termín pro uzavírání kupních smluv a termín placení kupní ceny nebyl všem účastníkům nabídkového řízení znám. Nebyli informováni ani o tom, do kdy je třeba uzavřít kupní smlouvy ani o tom, že nabídky končí 18.12.2006. Poukazovala rovněž na změnu

v rozsahu nabídky v jejím průběhu a na oznámení, že budou upřednostněni uchazeči o celý nabízený soubor nemovitostí. I přes toto oznámení pak došlo k prodeji části tohoto souboru Městu Bohumín, ač nepředložilo žádné doklady, které byly požadovány po žalobkyni v dopise ze dne 4.12.2006. Namítala, že z původně nabídnutých nemovitostí bylo prodáno 60 nemovitostí žalované, 6 nemovitostí Městu Bohumín a 13 nemovitostí druhý žalovaný neprodal vůbec, ač o ně měla žalobkyně zájem a měla na ně i finanční prostředky (měla účtu 40 000 000 Kč). Tím rovněž došlo k porušení principu prodeje podle nabídek a podmínek nastavených na samém počátku. Namítala, že teprve dne 4.12.2006 se dozvěděla, že je třeba, aby do 18.12.2006 předložila dokumenty svědčící o schopnosti zaplatit kupní cenu. Již v řízení před Okresním soudem v Plzeň jih prokázala, že termín osmi pracovních dnů na získání těchto dokumentů byl nereálný.

První žalovaná navrhovala rozsudek soudu I. stupně potvrdit. Poukazovala na to, že žalobkyně neprokázala, že by její postavení bylo jiné, než postavení první žalované. Má zato, že soud I. stupně provedl dokazování v intencích dokazování, které mu uložil odvolací soud. Výslech všech účastníků nabídkového řízení považuje za nadbytečný a účelový. Zájemců o koupi nemovitostí bylo cca 50 a byli z celé republiky. Žalobkyně chce tímto způsobem spor co nevíce prodloužit. Zneužívá určovací žalobu k tomu, aby první žalovaná nemohla nakládat s nemovitostmi, ačkoliv uhradila jejich kupní cenu již v roce 2006. Pokud v odvolání napadá to, že zájemci o prodej měli být o zásadních věcech pro výběr vhodného kupujícího informováni jen telefonicky, odkazuje na výpovědi svědků. Ti potvrdili, že s vážnými zájemci byli i v telefonickém styku. Jestliže by žalobkyně nebyla informována o všech důležitých údajích ohledně prodeje, pak by jistě sama kontaktovala zprostředkovatele. Důkaz dotazem na Privatbanku, a.s. ke zjištění reálné možnosti žalobkyně získat během 8 pracovních dnů bankovní záruku, považuje za irelevantní. Sama si totiž začala obstarávat finance již v okamžiku, kdy se začala zajímat o prodej. Celou kupní cenu dala dohromady na základě mnoha smluv o půjčkách a dalších transakcí.

Druhý žalovaný navrhoval rovněž potvrzení rozsudku soudu I. stupně. Ztotožňuje se se stanoviskem soudu I. stupně, že žalobkyně nemá na určení neplatnosti kupních smluv naléhavý právní zájem. Odkazovala na soudní judikaturu, podle které osoba, která nebyla účastna právního vztahu o nějž v řízení jde, má naléhavý právní zájem na daném určení jen tehdy, pokud je ohroženo její právo. Pro žalobkyni by vydání vyhovujícího rozsudku mohlo mít jen ten význam, že by při případném opakování prodeje majetku mohla znovu získat příležitost jej nabýt. Pro takovou možnost však určovací žaloba neslouží. Žalobkyni nebylo znemožněno účastnit se prodeje. Projevila zájem o koupi souboru nemovitostí předložením nabídky ze dne 27.11.2006. Úspěšná nebyla proto, že neakceptovala požadavek prokázat svou solventnost a neakceptovala způsob uzavření kupní smlouvy a úhrady kupní ceny. Prodej nemovitostí realizovaný zprostředkovatelem proběhl rovně a transparentně. Prodej šesti nemovitostí Městu Bohumín se uskutečnil podle rozhodnutí správní rady druhého žalovaného a po předchozím souhlasu vážných zájemců o prodej. Zbývajících 13 neprodaných nemovitostí druhý žalovaný již postupně, cestou veřejné obchodní soutěže, prodal dalším zájemcům. V ustanovení § 38a odst. 3 zákona č. 77/2002 Sb. je zakotveno, že dotčené nemovitosti jsou určeny k úhradě závazků státní organizace České dráhy a považují za majetek pro stát trvale nepotřebný. K nakládání s ním se nevyžaduje souhlas vlády. Při převodu takového majetku na jiné právnické či fyzické osoby postupuje 2. žalovaný přiměřeně podle zvláštního zákona (poznámka 21). Legislativní poznámka č. 21 odkazuje na přiměřené použití zákona č. 92/1991 Sb., který ve svém ustanovení § 10 odst. 1 stanovil, že rozhodnutí o privatizaci přímým prodejem mimo veřejnou soutěž nebo veřejnou dražbu vydává vláda na návrh ministerstva. Rozhodnutí o privatizaci v dalších věcech si vláda může vyhradit. Ustanovení tohoto zákona tedy nepočítalo s tím, že by k převodu majetku mělo

docházet po výběrovém řízení. Usnesením vlády z 19. července 2006 došlo k vyjmutí projednávaných nemovitostí z privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb.

Odvolání je přípustné (§ 201 a § 202 občanského soudního řádu), žalobkyně je podala v zákonné lhůtě (§ 204 odst. 1 občanského soudního řádu) a byla subjektivně oprávněna je podat. Po tomto zjištění přezkoumal odvolací soud rozsudek soudu I. stupně v celém rozsahu (§ 212 věta první a § 214 odst. 1 občanského soudního řádu).

Odvolání shledal důvodným.

Odvolací soud odkazuje na skutková zjištění, podle kterých jsou nemovitosti, budova č.p. 209 na stavebním pozemku č. 4115/7 a stavební pozemek č. 4115/7 v k. ú. a obci Poděbrady a k budova č.p. 12 na stavebním pozemku č. 72 a stavební pozemek č. 72 v k. ú. Dvory u Nymburka majetkem určeným k úhradě závazků státní organizace České dráhy a druhý žalovaný je příslušný s nimi hospodařit (§ 38a odst. 1 zák. č. 77/2002 Sb. a přílohy k tomuto zákonu). Výběr kupujícího těchto nemovitostí se uskutečnil za pomoci zprostředkovatele EURO REALITY GROUP s.r.o. a po zveřejnění nabídky na jejich odprodej v Hospodářských novinách. Žalobkyně o ně projevila zájem a v tomto smyslu učinila nabídku zprostředkovateli. Nebyla jako kupující vybrána, neboť do 18.12.2006 nedoložila, že má zajištěny finanční prostředky na zaplacení kupní ceny (nesložila kupní cenu do notářské úschovy, nepředložila bankovní záruku či akreditiv).

Odvolací soud dospěl k závěru, že ani po doplnění dokazování usnesením Vlády České republiky ze dne 19. července 2006 č. 870, kterým doplnil řízení soud I. stupně, nemá důvod nic měnit na svém výkladu o zákonných formách zpeněžování zmíněných nemovitostí – viz dále. Pro zopakování předchozího výkladu uvádí, že zákon č. 77/2002 Sb. v § 38a odst. 3 určuje druhé žalované způsoby, jakými má postupovat při zpeněžování majetku určenému k úhradě závazků Státní organizace České dráhy. Určuje, že tento majetek se považuje za majetek pro stát trvale nepotřebný<sup>20)</sup> a k nakládání s ním nevyžaduje souhlas vlády. Při převodu tohoto majetku státu na jiné právnické či fyzické osoby postupuje Správa železniční dopravní cesty přiměřeně podle zvláštního zákona.<sup>21)</sup>

Druhá věta uvedeného ustanovení, spolu s legislativní zkratkou pod bodem 21 (odkazuje na zákon 92/1991 Sb.), určují způsoby, jaké mohl druhý žalovaný použít při zpeněžování majetku. Stanoví, že má postupovat přiměřeně podle zákona č. 92/1991 Sb.

Při zpeněžování státního majetku způsoby uvedenými v zákoně č. 92/1991 Sb. přicházejí v úvahu postupy uvedené v ustanovení § 10 a § 14 tohoto zákona, avšak bez vypracovávání privatizačních projektů (viz přiměřené použití tohoto zákona). Nemovitosti lze převést z majetku státu přímým prodejem předem vybranému zájemci, prodejem kupujícímu vybranému ve veřejné soutěži nebo zpeněžením majetku ve veřejné dražbě. Výběr přímého zájemce bez veřejné soutěže či veřejné dražby však není pro druhého žalovaného využitelná. Možnost rozhodnout o prodeji zájemci vybranému mimo veřejnou soutěž nebo veřejnou dražbu dává zákon pouze vládě (viz § 10 odst. 3 zák. č. 92/1991 Sb.). Druhý žalovaný tedy mohl postupovat při zpeněžování dotčených nemovitostí jen formou veřejné dražby, či výběrem kupujícího, který by vzešel z veřejné soutěže.

Na povinných způsobech zpeněžení nic nemění ani okolnost, že vláda dotčené nemovitosti ze dne 19. července 2006 č. 870 vyňala z privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb. Takovéto usnesení bylo nezbytné, neboť by se jejich dosavadní privatizace podle privatizačního projektu dostala do rozporu se zákonem č. 77/2002 Sb. Dotčené nemovitosti

tedy tím sice byly vyčleněny z přímého působení zákona č. 92/1991 Sb., ale v důsledku znění § 38a zák. č. 77/2002 Sb. se na ně tento zákon při zpeněžování vztahuje přiměřeně.

Odvolací soud zároveň považuje za nutné dodat, že legislativní zkratka pod bodem 20, uvedená § 38a odst.3 zák. č. 77/2002 Sb. (odkazuje na § 21 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích) nemá přímý vztah k určení způsobů, jaké může druhý žalovaný při zpeněžení majetku použít. Nevyjadřuje nic jiného než, že majetek uvedený v § 38a odst. 1 zák. č. 77/2002 Sb. je státním majetkem neupotřebitelným, tedy majetkem ve speciálním režimu neupotřebitelnosti, jako majetek o který jde § 21 zákona č. 219/2000 Sb.

Vzhledem k tomuto názoru a proto, že z dokazování vyplynulo, že druhý žalovaný uzavřel kupní smlouvu s první žalovanou přímo vybranou pověřenou realitní kanceláří jsou podle názoru odvolacího soudu kupní smlouvy, které žalovaní ohledně dotčených nemovitostí uzavřeli, absolutně neplatné pro rozpor s § 38a odst. 3 zák. č. 77/2002 Sb. (viz § 39 občanského zákoníku).

Odvolací soud setrvává na svém předchozím právním názoru, že neplatnosti kupní smlouvy se nemůže dovolávat každý, ale pouze ten, kdo má na tomto určení naléhavý právní zájem a je zároveň aktivně legitimován (§ 80 písm. c/ o.s.ř.). Jak vyložil již ve svém předchozím zrušovacím usnesení, vycházel při posouzení naléhavého právního zájmu žalobkyně z principů vyjádřených v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25.2.2009, sp. zn. 28 Cdo 4813/2007, uveřejněného na webových stránkách Nejvyššího soudu České republiky v rubrice rozhodnutí. V něm se odvolací soud zabýval naléhavým právním zájmem na určení neplatnosti smlouvy o převodu vlastnictví z vlastnictví obce. Vyslovil názor, že naléhavý právní zájem na určení neplatnosti takové smlouvy (§ 80 písm. c/ občanského soudního řádu) má neúspěšný účastník nabídkového řízení.

Podle názoru odvolacího soudu je situace žalobkyně obdobou situace neúspěšného účastníka nabídkového řízení, týkajícího se majetku obce. Stejně jako u majetku obce se jedná o majetek, kde zákon vyžaduje dodržení kvalifikovaného postupu při jeho převodu z majetku původního vlastníka. Neúspěšná žalobkyně, která podala nabídku na odkoupení uvedených nemovitostí, avšak neuspěla, má proto naléhavý právní zájem na určení neplatnosti shora zmíněných kupních smluv. Pokud bude určena jejich neplatnost, umožní jí to účast na opakovaném výběru kupujícího. Odvolací soud dodává, že ze znění § 38a zák. č. 77/2002 Sb. vyplývá pro druhého žalovaného povinnost nemovitosti zpeněžit, neboť z výtěžku mají být pokryty závazky státní organizace České dráhy.

Odvolací soud sice předchozím zrušovacím usnesením zavázal soud I. stupně posoudit aktivní legitimaci žalobkyně na základě doplnění dokazování. Soud I. stupně se měl zabývat tím, zda ona, ale i jiní uchazeči měli rovné a transparentní podmínky, za kterých své nabídky na odkup nemovitostí podávali. Na základě rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25.2.2009, sp. zn. 23 Cdo 787/2007 však dospěl k závěru, že k posouzení aktivní legitimace žalobkyně postačí dosavadní skutková zjištění. Z uvedeného judikátu se podává, že jestliže žalobkyně podala neúspěšnou nabídku na uzavření kupní smlouvy, je již z tohoto důvodu aktivně legitimována k podání určovací žaloby.

Uvedené důvody vedly odvolací soud ke změně rozsudku soudu I. stupně tak, že vyhověl žalobě a určil, že kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanými, které se týkaly budovy č.p. 209 na stavebním pozemku č. 4115/7 a stavebního pozemku č. 4115/7 v k. ú. a obci

Poděbrady, budovy č.p. 12 na stavebním pozemku č 72 a stavebního pozemku č. 72 v k. ú. Dvory u Nymburka, jsou neplatné.

O nákladech za první řízení před soudem I. stupně a za první odvolací řízení ve věcech 8C 6/2007 a 8C 7/2007 (řízení proběhla před jejich spojením podle § 112odst. 1 občanského soudního řádu) rozhodl odvolací soud za použití § 224 odst. 1 a 2 a § 142 odst. 2 občanského soudního řádu. Předmětem obou těchto řízení byly vždy dva určovací nároky, určení neplatnosti kupní smlouvy a určení vlastnictví. V jednom z nich (určení vlastnictví) v každém z uvedených řízení byla žalobkyně neúspěšná. Žádnému z účastníků tedy nepřísluší právo na náhradu nákladů řízení, neboť poměr úspěchu žalobkyně a žalovaných byl stejný.

O nákladech za druhé řízení před soudem I. stupně a druhé odvolací řízení (po spojení věcí) rozhodl odvolací soud za použití § 224 odst. 1 a 2 a § 142 odst. 1 občanského soudního řádu. Předmětem řízení již byly nároky na určení neplatnosti kupních smluv. Zcela úspěšné žalobkyni přiznal tyto náklady za řízení před soudem I. stupně řízení: odměnu advokáta ve výši 40 000 Kč – viz § 5 písm. b/ a § 17 písm. b/ vyhlášky č. 484/2000 Sb., ve znění vyhlášky č. 277/2006 Sb., pět paušálních náhrad výdajů po 300 Kč - § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 276/2006 Sb., náhrada za promeškaný čas za 18 půlhodin po 100 Kč. - § 14 odst. 1 písm. a/ posledně citované vyhlášky, cestovné advokáta žalobkyně v celkové částce 3 645 Kč a 19% daň z přidané hodnoty ve výši 9 954 Kč. Za druhé odvolací řízení činí náklady odměna advokáta žalobkyně ve výši 40 000 Kč, dvě paušální náhrady výdajů po 300 Kč náhrada za promeškaný čas za 14 půlhodin po 100 Kč, cestovné 1 558 Kč, 19% daň z přidané hodnoty ve výši 8 278 Kč a soudní poplatek z odvolání 4 000 Kč.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do 2 měsíců ode dne doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu I. stupně.

V Praze dne 10. prosince 2009

Za správnost vyhotovení:

Davídková Ivana

JUDr. Věra Provazníková

předsedkyně senátu, v. r.