



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Tomáše Kučery a soudkyň JUDr. Gordany Burianové a JUDr. Ireny Sekavové ve věci

žalobce: **Bytové družstvo Na výsluní**, IČO: 25664506,
sídlem Na Výsluní 1380, 277 11 Neratovice,
zastoupený JUDr. Petrem Hostašem, advokátem,
sídlem Na Struze 1740/7, 110 00 Praha 1

proti
žalovanému: **Město Neratovice**, IČO: 00237108,
sídlem Kojetická 1028, 277 11 Neratovice
zastoupený JUDr. Radoslavem Bolfem, advokátem,
sídlem Zádušní 2590/2, 276 01 Mělník

o nahrazení projevu vůle k uzavření smlouvy o koupi nemovitých věcí, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Mělníku ze dne 3. 10. 2019, č. j. 6 C 27/2019 - 344,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.**
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 1 452 Kč na náhradu nákladů odvolacího řízení do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.**

Odůvodnění:

1. Žalobce se na žalovaném domáhal nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu s odůvodněním, že dne 14. 8. 1998 uzavřeli smlouvu o sdružení, ve které bylo uvedeno, že městské zastupitelstvo souhlasí, aby po dvaceti letech od data kolaudace byl prodán podíl města Bytovému družstvu Na Výsluní za symbolickou cenu 1 Kč. Poté byly uzavřeny dva dodatky smlouvy, kdy v dodatku číslo

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

2 bylo výslovně stanoveno, co se stane s nemovitostmi po dosažení účelu sdružení. Uzavření dodatku číslo 2 bylo schváleno zastupitelstvem žalovaného dne 15. 5. 2002. Dne 26. 11. 1998 byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, podle jejíhož čl. 2 se smluvní strany zavázaly uzavřít nejdříve dne 8. 9. 2018 a nejpozději dne 31. 12. 2018 kupní smlouvu, kterou žalovaný, jako prodávající, prodá žalobci, jako kupujícímu, nemovitosti specifikované v čl. 3 smlouvy, tedy spoluvlastnické podíly žalovaného na budově č. p. 1380 a budově č. p. 1381 a pozemky pod těmito budovami za kupní cenu ve výši 1 Kč. Podle smlouvy o sdružení mělo být vlastnictví domu po kolaudaci rozděleno na 63 % pro žalobce a 37 % pro žalovaného. Žalovaný je vlastníkem pozemku p. č. st. 2720 a pozemku p. č. st. 2721 vše v katastrálním území Neratovice, obec Neratovice. Podíly k nemovitostem, a to stavbě č. p. 1380 a stavbě č. p. 1381 ve výši 37/100 pro žalovaného a 63/100 pro žalobce jsou zapsány v katastru nemovitostí. Žalobce vyzval žalovaného dopisem ze dne 20. 9. 2018 k uzavření kupní smlouvy na převod předmětných nemovitostí, avšak žalovaný odmítá plnit své závazky. Žalobce se proto domáhal vydání rozhodnutí, kterým by byl nahrazen projev vůle žalovaného uzavřít se žalobcem smlouvu o koupi nemovitých věcí, kterou v žalobním petitu specifikoval.

2. Odvoláním napadeným rozsudkem bylo žalobě vyhověno a bylo rozhodnuto, že se nahrazuje projev vůle žalovaného uzavřít se žalobcem smlouvu o koupi movitých věcí, konkrétně spoluvlastnických podílů ke dvěma objektům bydlení ve výši 37/100 a pozemkům p. č. st. 2720 a 2721 tak, jak je celá tato smlouva precizována ve výroku rozhodnutí soudu prvního stupně (výrok I.). Výrokem II. bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci na nákladech řízení 12 844 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku a výrokem III. bylo žalovanému uloženo zaplatit České republice zálohované náklady řízení ve výši 506,25 Kč na účet Okresního soudu v Mělníku.
3. Soud prvního stupně po provedeném řízení, kdy se zabýval všemi námitkami žalovaného uplatněnými v řízení, dospěl k závěru, že nárok uplatněný žalobcem je po právu.
4. Proti tomuto rozsudku podal odvolání žalovaný. V odvolání vznáší v podstatě shodné námitky jako v průběhu celého řízení. Namítá, že rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 29. 4. 1998 je nejasné a neurčité, neboť absentuje individuální označení podílu na budově či pozemku, navíc vůle zastupitelstva žalovaného směřovala k uzavření kupní smlouvy, k jejímuž podpisu mělo dojít po dvaceti letech od kolaudace. Toto usnesení neobsahuje žádný projev vůle k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Při absenci schválení zastupitelstvem uzavření smlouvy o smlouvě budoucí je nutno podpis smlouvy o smlouvě budoucí považovat za jednání nicotné. Jestliže se město zavázalo převést podíl města v hodnotě desítek milionů korun za jednu korunu, jednalo se v podstatě o darování, a tudíž je smlouva o smlouvě budoucí, kdy je cena za nemovitosti stanovena 1 Kč, disimulovaným právním úkonem, když se ve skutečnosti jedná o darování. Takový úkon je neplatný podle ustanovení § 39 občanského zákoníku. Žalobce i žalovaný v době uzavírání smluv obcházeli podmínky čerpání dotace a rovněž z toho důvodu bylo jednání zastupitelstva žalovaného absolutně neplatným právním úkonem ve smyslu ustanovení § 39 tehdy platného občanského zákoníku. Pokud by soud vycházel z toho, že závazek žalovaného je založen smlouvou o sdružení (dodatkem číslo 2) pak i tento dodatek je neplatný, neboť nastolil situaci, kdy vedle sebe v rámci stejného článku smlouvy stojí dva naprosto protichůdné způsoby vypořádání majetku po zániku sdružení. Takové ujednání je opět pro neurčitost a nesrozumitelnost absolutně neplatné. V průběhu let se změnilo složení orgánů obce, před dvaceti lety jiní lidé nějak rozhodli, své rozhodnutí neodůvodňovali a nynější následovníci nejsou s to rozklíčovat tehdejší vůli fyzických osob. Jestliže soud dospěl k závěru, že smlouva o smlouvě budoucí byla řádně uzavřena a záměr prodeje vyhlášen, žalovaný trvá na tom, že předmětná smlouva z roku 1998 nebyla nikdy žádným orgánem města schválena, neboť žádný ze zápisů o schvalování takové smlouvy nehovoří a je logické, že takový záměr nemohl být zveřejněn, když nebylo co zveřejňovat. Dále poukazuje na to, že od roku 1998 došlo k podstatné změně okolností, slib nemůže být dodržen, neboť tomu brání překážka tzv. veřejného práva. Dodatek číslo 2 je neplatný i z toho důvodu, že hovoří o převodu stavebního pozemku a budovy domu v jednotném čísle, aniž by byly dostatečně určeny, a to nemůže napravit závěr soudu prvního stupně, podle něhož bylo všem účastníkům zřejmé, o jaké nemovitosti by se

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

mělo jednat. Uzavření dodatku číslo 2 nebylo uveřejněno na úřední desce. Dále absentuje zdůvodnění neobvyklé nízké kupní ceny, což nemůže být zhojeno závěrem soudu prvního stupně, podle kterého kupní cena 1 Kč odrážela to, že se žalobce podílel na úhradě nákladů spojených s výstavbou bytového domu. Dále namítá, že za žalobce smlouvu uzavírala Ing. Z. [REDACTED] M. [REDACTED] jakožto předsedkyně družstva, avšak tato osoba není mezi zakládajícími členy družstva a nic na tom nemění ani fakt, že byla manželkou osoby, která se za člena přihlásila, neboť členství v družstvu vznikla automaticky i pro manžela ze zákona teprve s účinností od 1. 8. 1998 novelou občanského zákoníku. Smlouva o sdružení byla za město podepsána MUDr. T. R. [REDACTED] a za družstvo J. [REDACTED] Ž. [REDACTED] a Ing. Z. [REDACTED] M. [REDACTED], která nebyla členkou družstva a nebyla proto dodržena předepsaná písemná forma, která měla být opatřena podpisy alespoň dvou členů představenstva. Smlouva o sdružení nepředvíдалa, že by měl být převeden pozemek na žalobce. Protože dodatek číslo 2 i smlouva o smlouvě budoucí jsou neplatné, není možné žalobě vyhovět. Žalovaný proto navrhol zrušení rozsudku soudu prvního stupně a vrácení k dalšímu řízení.

5. Žalobce navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně s tím, že záměr uzavřít budoucí kupní smlouvu byl schválen usnesením zastupitelstva žalovaného dne 29. 4. 1998, v jehož bodu 4 žalovaný souhlasí s prodejem podílu ve sdružení žalobci po dvaceti letech od kolaudace za 1 Kč. Není podstatné, že usnesení nehovoří výslovně o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, protože ta je jen prostředkem k uskutečnění prodeje podílu předvídaného usnesením. Dodatkem číslo 2 byl doplněn čl. 13 smlouvy o sdružení tak, že po uplynutí dvaceti let prodá žalovaný nemovitosti žalobci za 1 Kč. Uzavření dodatku bylo schváleno zastupitelstvem žalovaného dne 15. 5. 2002. Dne 26. 11. 1998 uzavřely smluvní strany smlouvu o smlouvě budoucí kupní, kterou se smluvní strany zavázaly uzavřít kupní smlouvu nejdříve dne 8. 9. 2018 a nejpozději dne 31. 12. 2018. Obě právní podmínky na projev vůle, jak materiální, tak formální byly splněny. Usnesení zastupitelstva žalovaného ze dne 29. 4. 1998 obsahuje závazek vložit do sdružení určité majetkové hodnoty, které v případě žalovaného zahrnovaly pozemky a finanční prostředky. Poslední odstavec usnesení hovoří o tom, že žalovaný bude mít na sdružení prostředků určitý podíl. Zastupitelstvo žalovaného schválilo převedení podílu, který měl žalovaný na sdružení, a schválilo tedy převedení všeho, co do sdružení se žalobcem žalovaný vložil, tedy i pozemků pod budovami. V kontextu dodatku je zřejmé, že navzdory užití jednotného čísla se tím míní oba pozemky a oba domy. Žalobce žádnou dotaci od státu nezískal, neboť o ni nikdy nežádal. Dotace žalovanému byla poskytnuta dávno před vznikem žalobce. Převod majetku neměl být uskutečněn z důvodu, že žalobce nemohl získat či dosáhnout na dotaci od státu a smluvní strany, tudíž podmínky čerpání dotace žádným způsobem neobcházely. Primárním cílem žalovaného bylo zajištění bydlení pro své občany, pročež získal účelovou dotaci ze státního rozpočtu. Jedinou faktickou investicí žalovaného do výstavby byly pozemky pod bytovým domem, které byly ve vlastnictví žalovaného. Žalovaný následně zjistil, že náklady na výstavbu bytového domu určeného k nájemního bydlení nebude možné pokrýt z běžného nájemného. Pokud by bytový dům nedokončil, neměl by nejen byty pro občany, ale byl by zadlužen z bankovních úvěrů. V ten okamžik žalovaný přistoupil k tomu, že ze zájemců o bydlení v těchto bytech bude založeno družstvo, které městu zaplatí celý dům a žalovaný nebude ve ztrátě. Žalobce byl fakticky ustaven z iniciativy žalovaného, řídil se jeho pokyny a byl nástrojem bytové politiky zastupitelstva žalovaného. Po žalobci nelze rozumně požadovat, aby hradil kupní cenu za nemovitost, když namísto žalovaného nesl náklady na její výstavbu. Závazek k samotnému převodu podílu města vyplývá již ze smlouvy o sdružení ve znění jejích dodatků. Původní ustanovení smlouvy o sdružení zavazovalo po zániku sdružení vypořádat majetek získaný výkonem společné činnosti podle smlouvy. Toto ujednání nehovoří o žádném konkrétním majetku ani způsobu vypořádání. Ustanovení zakotvené do smlouvy o sdružení dodatkem 2 je ustanovením speciálním, neboť výslovně uvádí, jaký majetek bude mezi stranami vypořádán a jakým způsobem bude toto vypořádání provedeno. Pokud jde o zveřejnění na úřední desce žalovaného dodatku číslo 2, odkazuje žalobce na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1007/2013 a tam vyslovený závěr, že důkazní břemeno o tom, že v daném případě nebyl dodržen úřední postup je povinen prokázat ten, kdo to tvrdí. Za družstvo podepsala smlouvu oprávněná osoba Ing.

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

Z. M., neboť její manžel Ing. P. M. byl členem družstva a již ustanovení § 703 odst. 2 občanského zákoníku, ve znění účinném od 1. 1. 1992 stanovilo, že vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manželů i společné členství manželů v družstvu. Obdobná úprava byla převzata i do stanov žalobce a je tedy zřejmé, že v rozhodné době členství v družstvu automaticky vzniklo i pro manželku. Vzniklo tak společné členství manželů Ing. P. M. a Ing. Z. M., která byla v souladu se stanovami platně zvolena členkou představenstva žalobce. Smlouvy tak za žalobce podepsala oprávněná osoba. Ing. M. navíc byla v období od 4. 5. 1998 do 21. 5. 1999 zapsána v obchodním rejstříku jako předseda představenstva žalobce. Žalovaný napadá platnost smlouvy o sdružení účelově, když z jeho jednání je naopak zřejmé, že smlouvu považoval za platnou, když po dobu dvaceti let přijímal plnění žalobce poskytovaná právě na základě této smlouvy. Žalobce dostal své povinnosti vložit do sdružení určitou částku. I když vložil do sdružení méně, než kolik bylo dohodnuto, učinil tak v souladu s dohodou, neboť ta takový postup umožňovala. Ve splátkovém kalendáři bylo dohodnuto, že žalobce může kdykoliv provést mimořádnou splátku a v důsledku mimořádné splátky bude proveden přepočítání aktuálního zůstatku nesplaceného vkladu družstva. V důsledku rychlejšího splacení závazku žalobcem splnil následně žalovaný dříve své závazky z bankovních úvěrů, čímž byly zároveň sníženy celkové závazky žalovaného vůči bance i žalobce vůči žalovanému o úroky. Vyslýchání všech členů rady a zastupitelstva města Neratovic v letech 1997 až 2003 by bylo v rozporu s procesní ekonomikou a žalovaný neuvedl, k jakým skutečnostem by měli být tito svědci vyslýcháni.

6. Krajský soud v Praze, jako soud odvolací, přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně, jakož i řízení předcházející jeho vydání a neshledal odvolání žalovaného důvodným.
7. Jak bylo zjištěno již soudem prvního stupně, byla dne 14. 8. 1998 mezi žalobcem a žalovaným uzavřena smlouva o sdružení podle § 829 a následujících občanského zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb.). Účelem smlouvy byla výstavba a spravování bytového domu o 84 bytech na pozemku č. parc. 2714 v kat. úz. Neratovice, jehož výlučným vlastníkem je město Neratovice. Město Neratovice se podle smlouvy zavázalo k věcnému vkladu – pozemku č. parc. 2714 a finančnímu vkladu ve formě investiční dotace poskytnuté ze státního rozpočtu ve výši 31 080 000 Kč. Družstvo se zavázalo poskytnout finanční vklad ve výši 53 429 316 Kč, a to včetně úroků do termínů splatnosti podle splátkového kalendáře, nejpozději do 1. 3. 2002. Podíly účastníků sdružení jsou určeny pro město Neratovice 37 % pro družstvo 63 %. Podle dodatku číslo 1, ze dne 2. 10. 1998, byl odstavec I. nahrazen tak, že účastníci uzavírají smlouvu o sdružení a stávají se účastníky sdružení za účelem výstavby a spravování bytového domu č. p. 1380, o 42 bytech, se zastavěnou plochou č. 2721 a bytového domu č. p. 1381, o 42 bytech, se zastavěnou plochou č. 2720 v katastrálním území Neratovice. Objekty bydlení byly zaměřeny geometrickým plánem a dány do užívání na základě kolaudačního rozhodnutí ze dne 31. 8. 1998 a rozhodnutím ze dne 9. 9. 1998 byla přidělena čísla popisná. Podle dodatku číslo 2 z 20. 5. 2002, bodu 2, byla smlouva o sdružení ze dne 14. 8. 1998 doplněna tak, že zanikne-li sdružení dosažením účelu, pro který bylo sdružení založeno, zaniká věcné břemeno a zástavní právo podle čl. 5 této smlouvy a v katastru nemovitostí bude stavební pozemek a budova domu převedena za kupní cenu 1 Kč do výlučného vlastnictví družstva. Z usnesení z dvacátého zasedání městského zastupitelstva Neratovice ze dne 29. 4. 1998 bylo zjištěno, že městské zastupitelstvo souhlasí s tím, aby po dvaceti letech od data kolaudace byl prodán podíl města Bytovému družstvu Na výsluní za symbolickou cenu 1 Kč. Podle kolaudačního rozhodnutí vydaného Městským úřadem Neratovice, odborem výstavby a územního plánování ze dne 31. 8. 1998, č. j. OVÚP – 330 – 474/98, bylo povoleno užívání stavby bytového domu, která je předmětem řízení. Podle smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 26. 11. 1998, uzavřené mezi městem Neratovice na straně prodávající a Bytovým družstvem Na výsluní na straně kupující, se město Neratovice zavázalo s kupujícím uzavřít kupní smlouvou a touto smlouvou prodat nemovitosti – ideálních 37/100 spoluvlastnický podíl domu č. p. 1381 a č. p. 1380 v katastrálním území Neratovice a pozemek - zastavěnou plochu číslo parc. 2720 a číslo parc. 2721 v katastrálním území Neratovice. Strany se

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

zavázaly uzavřít předjímanou uvedenou kupní smlouvu nejdříve dne 8. 9. 2018, nejpozději dne 31. 12. 2018. Kupní cena byla dohodnuta částkou 1 Kč. V bodě 8 je uvedeno, že obě strany jsou oprávněny se domáhat prohlášení vůle druhé strany soudním rozhodnutím dle § 50a občanského zákoníku, nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření předjímané smlouvy kupní. Závazek založený touto smlouvou zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena. Ve smlouvě je dále uvedeno, že doplňuje a upřesňuje smluvní vztahy založené smlouvou o sdružení podepsanou mezi stranami dne 14. 8. 1998. Přílohou této smlouvy je kolaudační rozhodnutí ze dne 31. 8. 1998 a usnesení z 20. zasedání městského zastupitelstva Neratovice ze dne 29. 4. 1998 a dále výpis z katastru nemovitostí.

8. Odvolací soud vycházel z důkazů provedených soudem prvního stupně, z jeho skutkových zjištění i právního posouzení věci, se kterým se ztotožňuje. Po právní stránce vycházel soud prvního stupně z ustanovení § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“), neboť jak smlouva o sdružení, tak smlouva o budoucí smlouvě byly uzavřeny v době účinnosti tohoto občanského zákoníku a dále soud vycházel i z ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích a ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, který nahradil zákon o obcích předchozí.
9. Podle ustanovení § 50a odst. 1 obč. zák., účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.
10. Podle ustanovení § 50a odst. 2 obč. zák., nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
11. Podle ustanovení § 50a odst. 3 obč. zák., tento závazek zaniká, pokud okolnosti, za kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.
12. Žalovaný zpochybňoval souhlas zastupitelstva žalovaného ze dne 29. 4. 1998 s převodem nemovitostí na žalobce s tím, že tento souhlas a rozhodnutí zastupitelstva je nejasné a neurčité a nedeklaruje vůli žalovaného uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a navíc částka 1 Kč svědčí spíše o úmyslu darovat, než prodat, nemovitosti žalobci a usnesení zastupitelstva ze dne 29. 4. 1998 považuje za absolutně neplatný právní úkon podle ustanovení § 39 obč. zák.
13. Smlouva o sdružení ze dne 14. 8. 1998 hovořila o bytovém domu o 84 bytech a o parc. č. 2714 v katastrálním území Neratovice. Teprve poté, kdy došlo k zaměření, a byl vypracován geometrický plán a vydáno kolaudační rozhodnutí byly v dodatku číslo 11 uvedeny pozemky č. parc. 2721 a 2720, které vznikly z původního pozemku parc. č. 2714 a teprve při vypracování dodatku číslo 1 byla přidělena čísla popisná vystavěnému objektu s byty, a to č. p. 1380 a 1381. Tím lze vysvětlit i formulaci dodatku číslo 2, kde se hovoří o převodu stavebního pozemku a budově domu v jednotném čísle, neboť tak byl bytový dům i pozemek, na kterém byl bytový dům stavěn, označen v původní smlouvě o sdružení a teprve následně po geometrickém zaměření a vypracování geometrického plánu byl původní pozemek rozdělen na dva pozemky s novými parcelními čísly a byla přidělena čísla popisná budově s 84 byty, která je nyní evidována jako dva bytové domy. Ani zápis, respektive usnesení, ze zasedání městského zastupitelstva ze dne 29. 4. 1998 nepovažuje odvolací soud za neurčité či nesrozumitelné, neboť bod 4 tohoto usnesení zcela jasně, srozumitelně a konkrétně vyjadřuje vůli žalovaného převést, respektive prodat „podíl města“ bytovému družstvu. Podíly účastníků sdružení pak byly smlouvou o sdružení určeny pro město Neratovice 37 %, družstvo 63 %. Smlouva o smlouvě budoucí ze dne 26. 11. 1998 pouze podrobně upravuje to, co bylo schváleno usnesením městského zastupitelstva Neratovice ze dne 29. 4. 1998. Ani žalovaný nepopírá, že záměr o prodeji podílu města bytovému družstvu schválený usnesením ze dne 29. 4. 1998 byl zveřejněn na úřední desce a podle názoru odvolacího soudu již zveřejněním tohoto usnesení se souhlasem převedení vlastnictví obce na bytové družstvo splňuje

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.

požadavek, aby byl záměr nakládání s majetkem zveřejněn na úřední desce. Odvolací soud nepovažuje za rozhodující, pokud samotná smlouva o smlouvě budoucí nebyla na úřední desce zveřejněna. Požadavek zveřejnění byl splněn právě zveřejněním zápisu ze zasedání městského zastupitelstva Neratovice 29. 4. 1998. Vůle tehdejších zastupitelů města a vůle bytového družstva jednoznačně a srozumitelně vyplývá z předložených listin, a jestliže žalovaný namítá, že současní představitelé obce „nejsou sto rozklíčovat tehdejší vůli fyzických osob“, není tato námitka zcela srozumitelná, neboť vůle jednajících stran je z těchto dokladů jednoznačně patrná. Odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku disimulovaného právního úkonu, kdy cena za nemovitosti byla stanovena částkou 1 Kč, a dle názoru žalovaného se v podstatě jednalo o darování. Převod či prodej věci za symbolickou částku není jevem neobvyklým, který by ve skutečnosti simuloval darování. Tuto námitku nelze považovat za relevantní. Dohodnutá cena 1 Kč byla projevem svobodné vůle stran a dá se říci, že zohledňovala celou situaci financování a způsobu výstavby dvou bytových domů a odrážela i celkovou situaci při převodu bytů či domů a stavebních pozemků pod těmito objekty, jak to odpovídalo situaci v roce 1998. Lze sice souhlasit s tím, že situace týkající se cen nemovitostí se za dobu dvaceti let podstatně změnila, avšak ve vztahu k uzavřené smlouvě o smlouvě budoucí a tomu, co této smlouvě předcházelo, nepovažuje odvolací soud za nespravedlivé požadování uzavření smlouvy, jak byla dohodnuta ve smlouvě o smlouvě budoucí, neboť bytové družstvo se významně podílelo na výstavbě bytového objektu (dvou domů s dvěma čísly popisnými).

14. Konečně odvolací soud neshledal důvodnou ani námitku, že Ing. Z. [redacted] M. [redacted] neměla oprávnění jednat za žalobce, neboť nebyla členkou družstva. Ing. M. [redacted], jako manželka Ing. P. [redacted] M. [redacted], který byl členem družstva, se stala členkou družstva podle ustanovení § 703 odst. 2 obč. zák., podle kterého vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu. Ing. Z. [redacted] M. [redacted] byla také v době od 4. 5. 1998 do 21. 5. 1999 zapsána v obchodním rejstříku jako předseda představenstva žalobce.
15. Jelikož odvolací soud neshledal důvodnými námitky žalovaného uvedené v odvolání, když navíc všemi těmito námitkami se zabýval již soud prvního stupně v odůvodnění svého rozhodnutí, na které odvolací soud odkazuje v podrobnostech, byl rozsudek soudu prvního stupně jako správný, a to včetně výroku a nákladech řízení a nákladech řízení státu podle ustanovení § 219 o. s. ř. potvrzen (§ 142 odst. 1, § 148 odst. 1 o. s. ř.).
16. Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení je odůvodněn ustanovením § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. V odvolacím řízení úspěšnému žalobci byla přiznána odměna za dva úkony právní služby po 300 Kč a 2× 300 Kč režijní paušál a z toho 21 % DPH, celkem 1 452 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Mělníku.

Praha 10. března 2020

JUDr. Tomáš Kučera v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Buiová.