



23 C 244/2008-118

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Pavlem Vlachem ve věci žalobkyně: **Obec Dobrovíz**, IČ: 00241164, se sídlem Jeneč - Dobrovíz, Pražská 13, zast. prof. JUDr. Alešem Gerlochem, CSc., advokátem, se sídlem Praha 2, Botičská 4, proti žalovanému: **I. K. nar. bytem** zast. Mgr. Lukášem Damborským, advokátem, se sídlem Praha 1, Národní 10, o zaplacení částky 1.051.435,- Kč s příslušenstvím,

t a k t o :

- I.** Žalovaný **je povinen zaplatit** žalobkyni částku 1.051.435,- Kč spolu s úrokem z prodlení z této částky ve výši odpovídající procentní výši repo sazby stanovené ČNB vždy k prvnímu dni každého kalendářního pololetí, v němž prodlení žalovaného trvá, zvýšené o sedm procentních bodů, a to za období jdoucí od 13.1.2007 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku.
- II.** Žalovaný **je povinen zaplatit** žalobkyni náklady řízení ve výši 114.936,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se žalobou podanou u zdejšího soudu dne 4.2.2008 domáhala na žalovaném zaplacení částky uvedené shora ve výroku I. rozsudku s tamtéž specifikovaným příslušenstvím, s tím, že mezi účastníky byla dne uzavřena smlouva, kterou se žalovaný zavázal žalobkyni uvedenou částku zaplatit do 60 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy ohledně prodeje pozemků p.č. a o celkové výměře m², nacházejících se v katastru a to společností BNT Delta, s.r.o. jako kupující. Kupní smlouva ohledně prodeje předmětných pozemků byla uzavřena dne lhůta pro zaplacení žalované částky uplynula dne, žalovaný však svoji smlouvou převzatou povinnost nesplnil. Žalobkyni proto nezbyvá, než se splnění povinnosti žalovaného domáhat žalobou.

Žalovaný s žalobou nesouhlasil, navrhl její zamítnutí. Mezi účastníky uzavřenou „darovací smlouvou“ (dle jejího označení) hodnotí jako neplatnou, a to pro absenci prvku bezplatnosti a dobrovolnosti. Žalobou požadovaná částka má dle smlouvy představovat odměnu žalobkyně za zajištění změny územního plánu obce Dobrovíz, zcela tedy chybí prvek absence protiplnění za ve smlouvě uvedený „dar“ – v této souvislosti poukázal žalovaný i na to, že žádnou změnu územního plánu žalobkyně nikdy nezajistila, k žádné změně obcí (za součinnosti s žalovaným) pořizovaného územního plánu nikdy nedošlo, tj. plnění, které je ve smlouvě označeno, nebylo a ani nemohlo být žalobkyní nikdy poskytnuto, nota bene žalovanému, který nikdy nebyl vlastníkem ve smlouvě označených pozemků a není ani totožný se společností KORESA spol. s r.o., která se ve věci výstavby komerční zóny v obci od počátku 90. let angažovala a zastupovala při prodeji pozemků společnosti BNT Delta, s.r.o. mj. vlastníky pozemků Č [redacted] a K [redacted] - je jejím jednatelem. Pokud se jedná o absenci prvku dobrovolnosti, žalovaný argumentoval tím, že žalobkyně začala činit obstrukce v územním řízení, podala odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí o umístění stavby, toto rozhodnutí v důsledku uvedené obstrukce nemohlo nabýt právní moci. Při jednání dne [redacted] byla žalovanému starostou žalobkyně předložena smlouva k podpisu, s tím, že pokud ji žalovaný podepíše, vezme žalobkyně své odvolání zpět, pokud tak neučiní, setrvá na odvolání a bude územní řízení protahovat i nadále, stejně jako navazující stavební řízení ve všech jeho součástech a fázích. Shora uvedenou argumentaci o nedostatku dobrovolnosti předestřenou soudu v písemné replice k žalobě žalovaný nicméně v průběhu řízení nejprve doplnil v tom směru, že smlouvu podepsal, aby minimalizoval rizika odstoupení od kupní smlouvy investorem (společností BNT Delta, s.r.o.) z důvodu možných obstrukcí činěných žalobkyní ve stavebním řízení, posléze tuto (původní) argumentaci opustil (když připustil, že o zpětvzetí žalobkyní podaného odvolání proti územnímu rozhodnutí již v době podpisu darovací smlouvy věděl) a dovozoval absenci prvku dobrovolnosti z toho, že výplata odměny zprostředkovatele (společnosti KORESA spol. s r.o.) byla (po patnáctileté činnosti této společnosti v uvedené věci) vázána právě až na uzavření kupních smluv s jí zastoupenými vlastníky, přičemž jejich uzavření by ohrozil právě odmítnutím podpisu darovací smlouvy. Žalovaný tedy trvá na tom, že k podpisu smlouvy byl žalobkyní přinucen.

Žalobkyně replikovala zejm. tak, že je toho názoru, že i pokud by předmětná smlouva neměla splňovat náležitosti smluvního typu, jímž je v záhlaví a textu smlouvy označena (tj. darovací smlouvy), že se jistě jedná o platný innominátní závazek vyjadřující dle žalobkyně dostatečně určitě vůli smluvních stran, která byla ze strany žalovaného svobodně projevena s cílem realizovat obchod (prodej předmětných pozemků jím zastoupenými vlastníky), z něhož se žalovanému mělo dostat (a dostalo) nemalé provize, výrazně převyšující částku, k jejímuž zaplacení žalobkyni se zavázal smlouvou, zatímco nevratným důsledkem pro obec (kromě zpeněžení pozemků ve vlastnictví obce, na nichž je zčásti komerční zóna umístěna) bylo umístění logistického centra na jejím území se všemi negativními důsledky z toho plynoucími. Uvedený závazek pak má dle žalobkyně nejbližší k úpravě darovací smlouvy, jedná se o „dar odměnou“, kdy žalovaný dává žalobkyni odměnu za něco, co nebyl povinen odměnit (tj. činnost žalované představovanou schválením územního plánu a tím vytvoření podmínek pro mnohonásobení ceny žalovaným zastoupených vlastníků pozemků), a to právě proto, že uvedená činnost žalované byla ekonomicky i v jeho zájmu. K žalovaným tvrzeným hrozbám činění obstrukcí v územním a stavebním řízení žalobkyně uvedla, že již v době podpisu smlouvy bylo její odvolání proti vydanému územnímu rozhodnutí vzato zpět a že tato skutečnost byla žalobci známa, žádnými dalšími procesními prostředky, jak (kladné) územní rozhodnutí zvrátit, již žalobkyně nedisponovala. Stejně tak žalovaná vylučuje, že by vůči žalovanému v souvislosti s uzavřením smlouvy hrozila jakýmkoliv obstruováním stavebního řízení.

Z listiny označené jako „darovací smlouva“ soud zjistil, že tato byla uzavřena dne [redacted] mezi žalobkyní, jednající starostou, jako „obdarovaným“, a žalovaným jako „dárce“, s výslovným odkazem na ust. § 628 a násl. o.z. Dárce, jako osoba „provádějící zastoupení a správu pozemků parc.č. [redacted], [redacted], [redacted] o celkové výměře [redacted] m2, které se nachází v obci..“, slibuje poskytnout obdarovanému finanční „dar“ ve výši žalované částky, a to do 60 dnů od data podpisu kupní smlouvy ohledně předmětných pozemků, a to jako odměnu za zajištění změny územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz v tom směru, že pozemky ve vlastnictví „dárce“ jsou z hlediska „jeho“ funkčního využití určeny k průmyslové výstavbě a výrobě.

Z výpisu z katastru nemovitostí pro LV [redacted] v kat. území [redacted] ze dne 31.1.2008 soud zjistil, že vlastníkem pozemků parc.č. [redacted], [redacted], [redacted] shora uvedených (dále i jen „předmětné pozemky“) je dle smlouvy kupní uzavřené dne [redacted] společnost BNT Delta, s.r.o., IČ: 27193055.

Z dopisu žalobkyně ze dne 3.10.2006 adresovaného Městskému úřadu Hostivice jako stavebnímu úřadu a jemu došlého (dle podacího razítka) 4.10.2006 soud zjistil, že tímto žalobkyně podala odvolání proti rozhodnutí o umístění stavby „[redacted]“ č.j. [redacted] ze dne 29.8.2006.

Z dopisu žalobkyně ze dne 23.10.2006 adresovaného Městskému úřadu Hostivice jako stavebnímu úřadu a jemu došlého (dle podacího razítka) téhož dne soud zjistil, že tímto žalobkyně shora uvedené odvolání na „základě dalších skutečností“ vzala zpět.

Z kupní smlouvy „NT“ soud zjistil, že tuto uzavřeli dne [redacted] (posledním podpisem kupujícího) mj. Z [redacted] Č [redacted] K [redacted] I [redacted] a V [redacted] I [redacted] jako prodávající a společnost BNT Delta a.s., IČ: 27193055, jako kupující, a to (mj.) ohledně pozemku p.č. [redacted] v kat. úz. [redacted] a to za oboustranně deklarovaným účelem výstavby logistického centra. Dle čl. 14.3. smlouvy sjednali účastníci doručování korespondence související se smlouvou jednak prodávajícím, jednak „v kopii na vědomí na adresu jejich zástupce – společnosti KORESA s.r.o.“.

Z kupní smlouvy „PT“ soud zjistil, že tuto uzavřeli dne 13.11.2006 (posledním podpisem kupujícího) mj. Z [redacted] Č [redacted] K [redacted] I [redacted] a V [redacted] I [redacted] jako prodávající a společnost BNT Delta a.s., IČ: 27193055, jako kupující, a to (mj.) ohledně pozemků p.č. [redacted] a [redacted] v kat. úz. [redacted] a to za oboustranně deklarovaným účelem výstavby logistického centra. Dle čl. 14.3. smlouvy sjednali účastníci doručování korespondence související se smlouvou jednak prodávajícím, jednak „v kopii na vědomí na adresu jejich zástupce – společnosti KORESA s.r.o.“.

Z kupní smlouvy uzavřené dne [redacted] mezi žalobkyní jako prodávající a společností BNT Delta a.s. jako kupující soud zjistil, že tuto jmenovaní uvedeného dne uzavřeli ohledně prodeje ve smlouvě uvedených pozemků, jež kupující stejně jako dle kupních smluv shora kupuje za oboustranně deklarovaným (čl. 3.2.) účelem výstavby logistického centra, a to za kupní cenu [redacted],- Kč.

Ze zprostředkovatelské smlouvy uzavřené dne [redacted] soud zjistil, že tuto uvedeného dne uzavřeli KORESA, spol. s r.o. jako zprostředkovatel s žalobkyní jako „majitelem“, a to za účelem zprostředkování prodeje ve smlouvě specifikovaných nemovitostí za cenu [redacted],- Kč / m2, s provizí zprostředkovatele ve výši 5% kupní („prodejní“) ceny.

Ze zápisu z mimořádného jednání zastupitelstva žalobkyně ze dne 19.7.2005 soud zjistil, že na uvedeném jednání žalovaný jako „zástupce fy. Koresa s.r.o., zástupce vlastníků pozemků v komerční zóně Dobrovíz“ seznámil zastupitelstvo s negativním postojem vlastníků pozemků vůči požadavku obce na zaplacení „5% provize z prodejní ceny pozemků v komerční zóně“, s tím, že vlastníci souhlasí s adresným finančním darem ve výši [redacted] mil. Kč.

Ze zápisu z mimořádného jednání zastupitelstva žalobkyně ze dne 16.8.2005 soud zjistil, že na uvedeném jednání žalovaný jako „zástupce firmy Koresa s.r.o.“ seznámil zastupitelstvo s tím, že s vlastníky ohledně „provize“ nadále jednal, tito s její úhradou nadále nesouhlasí, bylo proto konstatováno, že obec vstoupí v jednání s vlastníky individuálně.

Z dopisu ze dne 9.4.2006 soud zjistil, že tímto žalobkyně (jednající starostou) vyzývá Z [redacted] Č [redacted] ke sdělení připomínek k připojenému návrhu darovací smlouvy, s tím, že bez uzavření „těchto smluv pravděpodobně zastupitelstvo neodsouhlasí nabytí právní moci územního rozhodnutí na umístění komerční zóny a nepodpoří tak další pokračování stavebního řízení“.

Z výsledku svědka M [redacted] Š [redacted] soud zjistil, že je [redacted] [redacted], jakož i že částku uvedenou v darovací smlouvě vnímá obec jako odměnu za zhodnocení pozemků mj. vlastníků zastoupených žalovaným, tj. za jejich určení k průmyslové výrobě „změnou“ územního plánu (k otázce „změny územního plánu viz. dále).

Z výsledku svědkyně Z [redacted] Č [redacted] soud zjistil, že „kauzu“ prodeje pozemků v obci Dobrovíz za účelem výstavby komerční zóny „zdědila“ spolu s dcerami po úmrtí manžela v roce 2003, i nadále byla zastoupena v uvedené věci společností KORESA, o tom, že žalobkyně bude žádat po vlastnícih odměnu za zhodnocení pozemků, se dozvěděla v roce 2005, v roce 2006 obdržela od žalobkyně dopis s návrhem darovací smlouvy, s dáním jakéhokoliv finančního daru nesouhlasila a žádný rovněž nedala, i s tím, že předmětné pozemky byly „zhodnoceny“ vyjmutím ze zemědělského půdního fondu a „překvalifikací na komerční využití“ již řadu let nazpět.

Z účastnického výsledku žalovaného soud zjistil, že se na společnost KORESA s.r.o., [redacted] již na počátku 90. let obrátili spoluvlastníci pozemků v obci Dobrovíz, s žádostí o co nejvýhodnější zprostředkování prodeje pozemků, KORESA s.r.o. se v této souvislosti přičinila o pořízení územního plánu, o němž bylo žalobkyní stanoveným způsobem rozhodnuto v listopadu roku 1996, nadále v uvedené věci vystupovala jako zástupce vlastníků. Ohledně poskytnutí určitých příspěvků vlastníky pozemků žalobkyní žalovaný jako jednatel společnosti KORESA s.r.o. s žalobkyní opakovaně jednal, výstupem jednání byl závěr, že si žalobkyně uvedenou věc projedná a zajistí sama. Provize za zprostředkování prodeje pozemků pro společnost KORESA s.r.o. (při účastnickém výsledku žalovaného „moje provize“, viz. v tomto směru dále) činila 5 a více procent, podle jednotlivých vlastníků.

Z výsledku svědka K [redacted] soud zjistil, že i on jako vlastník pozemků převáděných shora uvedenými „PT“ a „NT“ kupními smlouvami byl žalobkyní vyzván k uzavření darovací smlouvy, tuto, byť s jakýmkoliv neadresným procentním finančním příspěvkem obci nesouhlasil, nakonec podepsal, v obavě, že by se celý projekt výstavby logistického centra a tedy i prodeje jeho pozemků nemusel realizovat.

Podle ust. § 35 odst. 2 o.z. právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

Podle ust. § 37 odst. 1 o.z. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Podle ust. § 51 o.z. účastníci mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště upravena; smlouva však nesmí odporovat obsahu nebo účelu tohoto zákona.

Podle ust. § 628 odst. 1 o.z. darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá. Podle odst. 2 cit. ust. darovací smlouva musí být písemná, je-li předmětem daru nemovitost a u movité věci, nedojde-li k odevzdání a převzetí věci při darování.

Na podkladě shora uvedených skutkových zjištění, právně hodnocených v mantinelech shora citované právní úpravy, soud dospěl k závěru o důvodnosti podané žaloby, tento odůvodňuje následovně. Žalobkyně odvíjí žalobou uplatněný nárok ze smlouvy uzavřené mezi účastníky dne 5.11.2006, v uvedené smlouvě se jí žalovaný výslovně a bez jakýchkoliv pochyb zavazuje žalovanou částku zaplatit, a to v přesně určené lhůtě. Skutečnost, že tuto ve smlouvě výslovně zakotvenou povinnost žalovaný nesplnil, je mezi účastníky nesporná. Žalovaný soudí, že neplnil po právu, neboť smlouva je absolutně neplatná a tudíž mu závazek k úhradě žalované částky nezakládá. Tomuto jeho úsudku dle soudu nelze přisvědčit jako správnému.

Pokud se jedná o tu část námitek žalovaného proti smlouvě, v níž se dovolává absence splnění podstatných náležitostí darovací smlouvy dle § 628 o.z., soud je zajedno s žalovanou v tom (a správnost uvedeného náhledu ostatně v průběhu řízení připustil i žalovaný), že ať už bude uvedená smlouva hodnocena jako smlouva darovací v její respektované teorii připuštěné formě „daru odměnou“ (srov. v tomto směru Jehlička/Švestka/Škárová a kol.: Občanský zákoník - komentář, 8. vydání, Praha: C.H.Beck, 2003, str. 827) či smlouva nepojmenovaná (innominátní) ve smyslu ust. § 51 o.z., klíčovou pro závěr o její platnosti či neplatnosti je (předně) úvaha o tom, zda dostatečně určitě a srozumitelně formuluje obsah v ní obsažených závazků (ať už synalagmatických či asynalagmatických). Tomuto požadavku dle názoru soudu smlouva vyhovuje. Žalovaný se smlouvou zavazuje zaplatit žalobkyni peněžitou částku (potud nelze mít o určitosti a srozumitelnosti závazku žádných pochyb), a to jako „odměnu za zajištění změny územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz způsobem označeným v čl. I. odst. 2“ smlouvy, který se nicméně ve smlouvě nenachází, ve smlouvě se nachází (evidentně v důsledku pochybení v číslování) „dvakrát“ článek I. 1., přičemž „druhý“ článek I. 1. (tedy zjevně správně článek I. 2.) uvedený „způsob“ popisuje jako „změnu územního plánu“ obce, v jejímž důsledku se pozemky ve vlastnictví „dárců“ (viz. dále) staly pozemky funkčně určenými k průmyslové „výstavbě a výrobě“. Plnění žalobkyně tedy dle smlouvy mělo záležet právě v tom, že umožnila uvedenou změnu funkčního využití pozemků, zde pozemků popsaných v čl. I. 1. Mezi účastníky není sporu o tom, že žalovaný předmětné pozemky nikdy nevlastnil (což je ostatně reflektováno v textu čl. I. 1.), stejně tak mezi nimi není sporu o v průběhu dokazování vyloučené skutečnosti (zjištěné již z výsledku žalovaného), že územní plán obce (žalobkyně) byl pouze „zpracován“ (či „pořízen“), a to v roce 1996 (výslech žalovaného), nikoliv „změněn“, stejně tak jako mezi nimi není sporu o tom, že právě v důsledku „zpracování“ (a nikoliv „změny“) územně plánovací dokumentace sídelního útvaru (žalobkyně) ve smyslu přísl. ustanovení stavebního zákona (č. 50/1976 Sb.) byly předmětné pozemky (dle výpisu z katastru nemovitostí orná půda) určeny k využití deklarovanému v kupních smlouvách, jimiž byly následně prodány společností BNT Delta,

s.r.o. Soud se nicméně (stejně jako žalobkyně) domnívá, že uvedená pochybení (arg. změnou územního plánu a vlastnictvím pozemků dárce) nečiní smlouvu neurčitou a lze je překlénout výkladem zohledňujícím vůli obou smluvních stran. V řízení bylo prokázáno (výslech žalovaného, svědkyně Č. [REDAKCE], znění kupních smluv „NT“ a PT“), že vlastníci předmětných pozemků byli při veškerých jednáních s úřady, investorem (kupujícím) a obcí (žalobkyní) zastoupeni obchodní společností KORESA spol. s r.o., že žalovaný je jednatelem této společnosti (výslech žalovaného) a (zjevně) i jejím společníkem (jinak by při účastnickém výslechu nehovořil o „mojí provizi“) a že se společnosti KORESA spol. s r.o. za prodej předmětných pozemků dostalo provize (příčemž již z účastnického výslechu žalovaného plyne, že obdobný zprostředkovatelský vztah měla společnost KORESA spol. s r.o. i s dalšími prodávajícími a že i od nich se „žalovanému“ – resp. společnosti KORESA spol. s r.o. – provize dostalo). Jestliže tedy žalovaný jako fyzická osoba uzavírá předmětnou „darovací“ smlouvu, uzavírá ji jako „vlastník“ společnosti KORESA spol. s r.o. (resp. zcela jistě osoba společnosti KORESA spol. s r.o. blízká – soud si je vědom, že k důkazu nebyl proveden výpis z obchodního rejstříku ohledně jmenované společnosti), jež se v souvislosti prodejem pozemků funkčně určených k průmyslovému využití bezprostředně a od samého počátku angažuje (jak prokázáno již úč. výslechem žalovaného), a to za zisk představovaný provizí z kupní ceny pozemků společností KORESA spol. s r.o. zastoupených vlastníků (prodávajících). Z uvedeného úhlu pohledu je vůle účastníků a její ekonomická kauza zcela zjevná – pořízením územním plánem obce byly mj. předmětné pozemky určeny k průmyslovému využití, za účelem jehož faktické realizace byly uzavřeny kupní smlouvy, mnohonásobný rozdíl kupní ceny pozemků (zemědělské půdy) určené k zemědělskému využití a průmyslovému využití lze považovat za notoriu (o uvedeném ostatně není mezi účastníky sporu), vyšší kupní ceny je pak dána provize společnosti KORESA spol. s r.o., potažmo zisk žalovaného jako osoby jmenovanou společností zjevně ovládající („moje provize“). Nebýt pořízení územního plánu uvedeného obsahu, nedošlo by k řetězení shora popsaného, neboť realizace investičního záměru deklarovaného kupními smlouvami byla primárně podmíněna právě účelovým určením předmětných pozemků k takovému využití. Vůle účastníků smlouvy tedy dle soudu zjevně směřuje právě k poskytnutí „daru odměnou“, neboť není pochyb, že k poskytnutí ve smlouvě uvedeného plnění nebyl žalovaný podle jiného titulu než právě předmětné smlouvy povinen, ekonomický důvod poskytnutí takové odměny přítomen je (dosažení provize z realizovaného prodeje mj. předmětných pozemků, právě proto je výplata „daru“ vázána na uzavření kupní smlouvy, k téže skutečnosti má být ostatně, jak se podává již z přednesu žalovaného v jeho závěrečné řeči, vztažen – ostatně logicky – nárok na provizi). Skutečnost, že žalovaný smlouvu uzavírá jako fyzická osoba, jež je zároveň statutárním orgánem zástupce vlastníků předmětných pozemků, kteří obdobně konstruovaný „dar“ poskytnout odmítli (jak se podává z dopisu ze dne 6.4.2006 a výslechu svědkyně Č. [REDAKCE], na platnosti smlouvy sama o sobě nemůže ničeho změnit. Žalovaný při uzavření smlouvy musel vědět, že v obci nedošlo k žádné „změně“ územního plánu, ale že účel smlouvou deklarovaný byl dosažen již „pořízením“ územního plánu, a to již proto, že se na procesu zpracovávání územního plánu v obci sám aktivně podílel (jak soud zjistil již z jeho účastnické výpovědi). Jakékoliv případné odlišné pohnutky žalovaného vedoucí ho k uzavření smlouvy či jeho případná – jakkoliv netvrzená – vnitřní výhrada (mentální rezervace) nemohou mít z hlediska závěru o obsahu projevené vůle (vůle, kterou účastníci ve smlouvě skutečně navenek vyjádřili) žádný vliv.

S ohledem na shora vyložené se soud dále zabýval otázkou svobody vůle žalovaného, tj. tou částí jeho argumentace, v níž namítal, že byl k podpisu smlouvy donucen. Ani v tomto ohledu soud neshledal argumentaci žalovaného příležitou. Předně soud nepřehlédl, že žalovaný zpočátku prvek donucení spatřoval ve dle jeho názoru účelovém odvolání žalobkyně proti ve věci vydanému územnímu rozhodnutí a tedy v takto deklarované snaze průběh územního

řízení obstruovat, přičemž kýžené uzavření kupních smluv s investorem bylo vázáno právě na vydání územního rozhodnutí, resp. nabytí právní moci takového rozhodnutí. V průběhu řízení však bylo prokázáno nejen to, že žalobkyní podané odvolání proti územnímu rozhodnutí bylo vzato zpět dostatečnou dobu před podpisem darovací smlouvy dne 5.11.2006, ale i to, že o této skutečnosti (zpětvzetí odvolání) žalovaný při uzavření smlouvy věděl (jeho účastnický výsledek). Soudu není zřejmé, jaké další kroky žalobkyně mohly nabytí právní moci územního rozhodnutí odvrátit, žádný z účastníků je ani netvrdil. Jestliže tedy výplata provizí od prodávajících byla (jak žalovaný tvrdí) vázána na uzavření kupních smluv (k čemuž došlo 13.11.2006), podmínkou uzavření kupních smluv mělo být (již dle tvrzení žalovaného) nabytí právní moci územního rozhodnutí a odvolání proti tomuto rozhodnutí bylo žalobkyní již před uzavřením darovací smlouvy vzato zpět (a žalovaný o tom věděl), nevidí soud žádnou okolnost, kterou by žalovaný mohl být k uzavření darovací smlouvy nucen. Soud si je vědom, že v dopise adresovaném vlastníkům předmětných pozemků v dubnu roku 2006 žalobkyně uvádí, že bez uzavření darovací smlouvy „pravděpodobně zastupitelstvo neodsouhlasí nabytí právní moci územního rozhodnutí na umístění komerční zóny a nepodpoří tak další pokračování stavebního řízení“, uvedené podmiňující konstatování však k okamžiku uzavření darovací smlouvy žalovaným již nebylo jakkoliv relevantní (protože ona právní moc územního rozhodnutí již byla žalobkyní „odsouhlasena“). Za uvedené situace se už ani nebylo třeba zabývat otázkou, co žalobkyni k podání odvolání skutečně věcně vedlo, neboť, jak shora vyloženo, již v době uzavření darovací smlouvy bylo toto odvolání bezpečně a nevratně „odklizeno“ jeho zpětvzetím. Konečně pokud žalovaný argumentoval „obstrukčními výhrůžkami“ adresovanými mu žalobkyní pro futuro pro nadcházející stavební řízení, pak tato tvrzení žalovaného nelze než považovat za neprokázaná a takto v ústní rovině i neprokazatelná (žalobkyně takové výhrůžky vylučuje, žalovaný je tvrdí), existence takových bezprávných výhrůžek se navíc soudu jeví jako krajně nelogická za situace, kdy i sama žalobkyně s investorem kontrahovala, prodala mu za nemalou částku vlastní pozemky, a to za stejným účelem jako vlastníci zastoupení žalovaným, jakýmikoliv obstrukcemi stavebního řízení by tedy zcela jistě škodila i svému smluvnímu vztahu s kupujícím (investorem) a vystavovala se min. konfliktům (když ne vyvození smluvních či mimosmluvních sankcí), k nimž po pravomocném uzavření územního řízení dle soudu neměla žádný důvod. Shora posledně uvedené platí i pro tvrzení žalovaného o jeho obavách z využití práva odstoupení od uzavřených kupních smluv investorem. K tomu lze rovněž dodat, že sám žalovaný účastníkem kupních smluv nebyl, žádné provázání „další spokojenosti“ investora s průběhem stavebního řízení a jeho nároků na provizi netvrdil (když provize měla být naopak vztažena k uzavření kupních smluv – uvedený model vzniku nároku na provizi se podává ostatně z čl. 4 zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi společností KORESA spol. s r.o. a žalobkyní dne 24.6.2005). Ve shora uvedených souvislostech pak na hodnocení jednání žalovaného nemohou mít žádný vliv ani skutečnosti uváděné svědkem K [REDAKCE] ani nepochybně „výběrový přístup“ žalobkyně k osobám vlastníků, pokud se jedná o písemné kontrahování ve smyslu předložené darovací smlouvy (neboť bylo skutečně jen na žalobkyni, koho s návrhem uvedené smlouvy osloví).

Z dalších v řízení provedených důkazů již soud ve světle výše rozvedených závěrů žádné skutečnosti významné pro rozhodnutí o věci samé nezjistil, z uvedeného důvodu nejsou dílčí skutková zjištění z nich plynoucí v odůvodnění rozsudku blíže rozvedena. Skutková zjištění učiněná z důkazů shora soudu k rozhodnutí o věci samé soudu plně postačila. Z téhož důvodu byl jako nadbytečný zamítnut návrh žalobkyně na provedení důkazu „zbytkem“ správního spisu stavebního úřadu, když argumentace žalobkyně, kterou by uvedený důkazní návrh měl podpořit, nemá z pohledu shora vyložených závěrů soudu podstatný význam.

Proto soud o žalobě rozhodl, jak ve výroku I. rozsudku uvedeno, žalovanému uložil splnit povinnost, k níž se smlouvou zavázal, dle závěru soudu za okolností a způsobem nepřičícím se ust. § 37 odst. 1 o.z.

Pokud se jedná o žalobou požadované příslušenství, žalobkyně požadovala kromě zaplacení jistiny rovněž zaplacení úroku z prodlení od 13.1.2007 do zaplacení. Nárok věřitele na zaplacení úroků z prodlení vzniká podle ust. § 517 odst. 1 a 2 o.z. tehdy, nesplní-li dlužník svůj peněžitý dluh řádně a včas, tedy je-li v prodlení. Výši úroků z prodlení stanoví nařízení vlády č. 142/1994 Sb. Podle ust. § 1 cit. nařízení ve znění účinném od 28.4.2005 výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů, přičemž v každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. V dané věci byla splatnost dluhu sjednána smlouvou ve lhůtě 60 dnů od podpisu kupní smlouvy, k němuž došlo 13.11.2006, šedesátý den připadl na 12.1.2007, počínaje 13.1.2007 je tedy žalovaný v prodlení. Počínaje dnem 13.1.2007 jako prvním dnem prodlení proto soud žalobě vyhověl i v části požadovaného příslušenství, a to v (zákonném) rozsahu požadovaném žalobou v souladu s citovaným ustanovením § 1 vládního nařízení.

Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř., podle něhož má žalobkyně, která měla ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení proti žalovanému, který ve věci úspěch neměl. Náklady řízení žalobkyně sestávají ze zaplaceného soudního poplatku za žalobu ve výši 42.060,- Kč, z odměny advokáta za zastupování podle ust. § 3 odst. 1 vyhl. č. 484/2000 Sb. ve výši 58.330,- Kč a náhrady hotových výdajů advokáta za osm provedených úkonů právní služby – převzetí zastoupení, 2x písemné podání ve věci samé a 5x účast při jednání soudu – po 300,- Kč, podle ust. § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, tj. celkem náhrada hotových výdajů ve výši 2.400,- Kč; částky odměny a náhrady hotových výdajů byly v souladu s ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. dále zvýšeny o částku 12.146,- Kč odpovídající náhradě za daň z přidané hodnoty v zákonné výši 20% ke dni vyhlášení rozsudku, kterou je advokát žalobkyně jako plátce DPH povinen z odměny za zastupování a z náhrady hotových výdajů státu odvést. Požadovaných 460,- Kč za pořízení kopií z katastru nemovitostí soud jako náklad řízení žalobkyni nepřiznal, neboť se dle jeho názoru nejedná o náklad důkazu uznatelný ve smyslu ust. § 137 odst. 1 o.s.ř. již proto, že žalobkyni nebyla uložena povinnost dotčené listiny soudu předložit, resp. jí nebyla dána výzva ve smyslu ust. § 118a o.s.ř., na niž by předložení uvedených listin bylo odpovědí.

Lhůta k plnění byla ve výroku o věci samé i o nákladech řízení stanovena v souladu s ust. § 160 odst. 1 část věty před středníkem o.s.ř.; k určení lhůty delší nebo stanovení plnění ve splátkách neshledal soud důvod. O povinnosti žalovaného zaplatit náklady řízení k rukám advokáta žalobkyně bylo rozhodnuto dle ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího. Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo na nařízení exekuce.

V Praze, dne 18. ledna 2010

Za správnost vyhotovení:
Najmanová Lucie

JUDr. Pavel Vlach, v.r.
soudce