



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-západ rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Simonou Kačerovou jako samosoudkyní v právní věci

žalobce: [redacted], IČ: [redacted], se sídlem [redacted]
[redacted],
právně zastoupený Mgr. Pavlem Krpejšem, advokátem, Františkánská 7,
Plzeň

proti
žalované [redacted], IČ: [redacted], se sídlem [redacted]
[redacted],
právně zastoupené Mgr. Ing. Jiřím Dostálem, advokátem, Pařížská 9, 110 00
Praha 1

o nahrazení projevu vůle

takto:

I. Návrh žalobce, aby soud nahradil projev vůle žalované jako prodávající v kupní smlouvě týkající se pozemku p. č. [redacted] v k.ú. [redacted], která je přílohou a nedílnou součástí rozsudku se zamítá.

II. Žalobce je povinen nahradit žalované náklady řízení ve výši 367 356 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalované.

Odůvodnění:

1. Žalobce žádal, aby soud nahradil projev vůle žalované jako prodávající v kupní smlouvě týkající se pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] s tím, že kupní smlouva byla připojena k návrhu.
2. Návrh odůvodnil tím, že se žalovanou dne 25. 4. 2016 uzavřela „Memorandum o vzájemném porozumění“, které dle názoru žalobce svým obsahem odpovídá smlouvě o smlouvě budoucí. Na základě tohoto memoranda byly dne 29. 6. 2016 uzavřeny jednotlivé smlouvy. Jednání o uzavření kupní smlouvy k pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] probíhala nepřetržitě až do září roku 2017, kdy žalobce vyzval žalovanou k uzavření kupní smlouvy. V říjnu roku 2016 žalovaná vyzvala žalobce k učinění nabídky s tím, že pozemek nabízí i jiným zájemcům. Krátce předtím žalovaná podala na Katastr nemovitostí návrh na výmaz zástavního práva ve prospěch žalobce. Kupní cena za pozemek měla být uhrazena tak, že žalobce převezme od žalované dluh z úvěru sjednaného u [REDACTED] v původní výši 15 000 000 Kč. Žalovaná odmítá kupní smlouvu uzavřít a žalobce se proto domáhá nahrazení projevu vůle žalované.
3. Žalovaná potvrdila, že dne 24. dubna 2016 bylo uzavřeno „Memorandum o vzájemném porozumění“. Toto memorandum však neobsahovalo závazek uzavřít smlouvu a není tedy smlouvou o smlouvě budoucí. Byla stanovena lhůta k podpisu veškerých dokumentů do 31. května 2016. Do této lhůty nebyla žalovaná vyzvána k uzavření smlouvy. Právo na uzavření smlouvy je tedy prekludováno. Žalované dosud nebyl předložen souhlas banky s převzetím dluhu z úvěru. Nebyly tedy splněny podmínky pro uzavření smlouvy.
4. Přílohou žaloby byl návrh kupní smlouvy uzavřené mezi účastníky, na základě které by žalovaná jako prodávající prodala žalobci jako kupujícímu pozemek p. č. [REDACTED] v k. ú. a obci [REDACTED] za kupní cenu 15 000 000 Kč. Kupní cena měla být uhrazena ve formě převzetí dluhu a to úvěru č. [REDACTED] ve výši 15 000 000 Kč poskytnutého prodávajícímu na základě úvěrové smlouvy ze dne 20. 8. 2008 včetně dodatků bankou [REDACTED]. Úroky a poplatky vyúčtované ke dni převzetí dluhu měly být uhrazeny prodávajícím. Nemovitost měla být zatížena zástavním smluvním právem ve výši 15 000 000 Kč s příslušenstvím (ze smlouvy o úvěru ze dne 1. 9. 2008) a zástavním smluvním právem ve výši 30 000 000 Kč (ze smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 14. 6. 2012 k zajištění pohledávky kupujícího z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. 6. 2012 ve prospěch společnosti [REDACTED]). Toto zástavní právo mělo zaniknout splnutím. Poplatníkem daně z nabytí nemovitosti měl být kupující. Vlastnické právo mělo přejít na nabyvatele dnem vkladu vlastnického práva do Katastru nemovitostí.
5. Z listinných důkazů předložených účastníky byly zjištěny tyto právně významné skutečnosti:

Dne 25. dubna 2016 podepsali účastníci Memorandum o vzájemném porozumění.

V článku I. – úvodní prohlášení; je uvedeno, že účastníci memoranda společně prohlašují, že budoucí převodce (žalovaná) převede na budoucího nabyvatele (žalobce) předměty blíže specifikované v článku II. memoranda za cenu uvedenou v článku III. memoranda. Budoucí

nabyvatel prohlašuje, že mu předměty převodu jsou dobře známy, když je mu jejich právní i faktický stav znám z dřívějších obchodních vztahů s budoucím převodcem. Budoucí převodce doloží budoucímu nabyvateli veškeré právní účetní a jiné úkony, které byly uskutečněny od jednání v květnu a červenci 2015 do data podpisu, dle níže uvedeného harmonogramu. Budoucí převodce také zajistí vymazání zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu [REDACTED] ze dne 5. 11. 2012 na pozemku p. č. [REDACTED] k. ú. [REDACTED]. Cílem souboru dále popsaných transakcí je úhrada dluhu budoucího převodce vůči budoucímu nabyvateli z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. června 2012, uzavřené mezi budoucím převodcem jako dlužníkem a budoucím nabyvatelem jako věřitelem (dále jen „Smlouvy o úvěru“).

V článku II. – předměty převodu; jsou uvedeny:

- a) obchodní podíl o velikosti 100% ve společnosti [REDACTED], IČ: [REDACTED], se sídlem [REDACTED] na níž připadá zcela splacený vklad o velikosti 7 100 000 Kč.
- b) pohledávky za společností [REDACTED], ve výši 5 812 397 Kč z titulu smlouvy o půjčce ze dne 27. září 2012 a vzájemného zápočtu ze dne 31. května 2015 s tím, že pohledávka byla splatná k 31. 12. 2015, dále ve výši 88 520 Kč z titulu smlouvy o půjčce ze dne 14. září 2015 s tím, že pohledávka je splatná k 31. 12. 2017 a pohledávka ve výši 4 200 000 Kč z titulu smlouvy o postoupení smlouvy ze dne 17. června 2015, která vznikla tím, že budoucí převodce na sebe převzal závazek společnosti [REDACTED] o. vůči společnosti [REDACTED] ve stejné výši. Pohledávka je splatná k 29. dubnu 2016.
- c) věc nemovitá – pozemek p. č. [REDACTED] k. ú. [REDACTED], zapsaná na LV č. [REDACTED] pro k. ú. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro [REDACTED], Katastrální pracoviště [REDACTED].

V článku III. – cena a způsob její úhrady; je sjednáno, že kupní cena předmětu převodu specifikovaného v článku II. odst. 1 memoranda ve výši 20 304 707 Kč a kupní cena za převod pohledávek specifikovaných v článku II. odst. 2 memoranda ve výši 10 100 917 Kč budou uhrazeny zápočtem proti pohledávce z titulu Smlouvy o úvěru. Kupní cena za převod nemovitosti specifikované v článku II. odst. 3 ve výši 15 000 000 Kč bude realizována formou převzetí zajištěného dluhu budoucím nabyvatelem se souhlasem věřitele ([REDACTED]).

V článku IV. – způsob převodu; je sjednáno, že předměty převodu budou převedeny více smlouvami se samostatnou dohodou o ceně a způsobu její úhrady, která může být společná pro všechny předměty převodu. Současně bude podepsána dohoda o součinnosti při daňových kontrolách a zárukách.

V článku V. – harmonogram; ze strany dohodly ohledně harmonogramu transakcí následně:

- a) předání dokladů o veškerých právních, účetních a jiných úkonech, které byly uskutečněny od jednání v květnu a červenci 2015 do současnosti, to je do 30. dubna 2016).
- b) právní, účetně a daňové prověrky předmětu převodu budou uskutečněny nejpozději do 15. května 2016.
- c) vymazání zástavního práva z rozhodnutí správního orgánu č.j. [REDACTED] ze dne 5. 11. 2012 na pozemku p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED] do 15. května 2016.

- d) dokumentace transakce bude dohodnuta do 15. května 2016.
- e) dokumentace transakce bude podepsána do 30. května 2016.
Termíny uvedené v tomto harmonogramu lze přiměřeně upravit v závislosti na jednání budoucího nabyvatele s bankou ohledně převzetí dluhu, který je zajištěn předmětem převodu specifikovaného v článku II. odst. 3 tohoto memoranda.
6. Z výpisu z Katastru nemovitostí bylo zjištěno, že žalovaná je vlastníkem pozemku p. č. [REDACTED] o výměře [REDACTED] m² – orná půda v k. ú. a obci [REDACTED]. Nemovitost je zatížena zástavním smluvním právem ve výši 15 000 000 Kč s příslušenstvím ve prospěch [REDACTED] a zástavním právem pro pohledávku ve výši 521 233 Kč ve prospěch Finančního úřadu pro Hlavní město Prahu na základě rozhodnutí správce daně ze dne 27. 9. 2017. Z e-mailové korespondence bylo zjištěno, že dne 2. září 2016 zmocnil zástupce žalované pan ing. K[REDACTED] Se[REDACTED] pracovníci banky paní M[REDACTED] B[REDACTED] k poskytnutí údajů, které se týkají úvěru žalované společnosti [REDACTED] s tím, že během příštího týdne mělo dojít k uzavření smluvní dokumentace.
7. E-mailem ze dne 7. září 2016 vyzval zástupce žalobce právní zástupce žalované k podpisu kupních smluv a vyhotovení návrhu na vklad do Katastru nemovitostí. Požádal o schválení finálních verzí smluv s tím, že následně by se v bance podepsala smlouva o převzetí dluhu, jejíž čistopis připraví banka.
8. Dopisem ze dne 14. 10. 2016 sdělil zástupce žalované žalobci, že uplynula platnost memoranda, neboť ve sjednaném termínu nebyla podepsána smlouva o převodu pozemku v [REDACTED]. Nabídla prodej pozemku za jiných podmínek.
9. Z rozsudku Okresního soudu [REDACTED] č.j. [REDACTED] ze dne 18. května 2017 bylo zjištěno, že soud zamítl návrh žalobce na určení, že právní jednání účastníků, spočívající ve vydání souhlasného prohlášení o zániku zástavního práva ze dne 29. 6. 2016, na jehož základě dne 12. 10. 2016 podala žalovaná u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště [REDACTED] návrh na vklad zániku zástavního práva k pozemkové parcele p. č. [REDACTED] v k. ú. [REDACTED], zřízeného smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 14. 6. 2012 ve prospěch žalobce jako zástavního věřitele je neplatné. V odůvodnění rozsudku soud mimo jiné konstatoval, že nebyly splněny podmínky pro převod pozemku na žalobce za cenu 15 000 000 Kč, neboť nedošlo k převzetí dluhu žalobcem vůči [REDACTED].
10. Po takto provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že návrh žalobce důvodný není.
11. Především je nutno konstatovat, že „Memorandum o vzájemném porozumění“ ze dne 25. dubna 2016 není smlouvou o smlouvě budoucí podle § 1785 NOZ. Podle tohoto ustanovení se smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednáán alespoň obecným způsobem. Podle § 1788 NOZ nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření smlouvy včas, povinnost uzavřít budoucí smlouvu zaniká.
12. Má-li být uzavřená smlouva kvalifikovaná jako smlouva o smlouvě budoucí, musí obsahovat alespoň části uvedené ve shora citovaném ustanovení. Znamená to, že musí zakládat závazek kontraktační povinnosti zatěžující jednu nebo více stran. Předpokladem vzniku smlouvy o smlouvě budoucí je dohoda o obsahu budoucí smlouvy, která musí mít úroveň alespoň obecného popisu (vymezení předmětu plnění, způsob a čas plnění apod.). Smlouva o smlouvě

budoucí je charakteristická svou dlouhodobostí, která má za následek kontraktační povinnost jedné nebo obou stran.

13. Oproti tomu memorandum je písemné zachycení nějakého stavu věcí, úkolů, termínů nebo předběžných a průběžných výsledků jednání, které nemá právní závaznost a často slouží jen pro vnitřní styk účastníků memoranda. Jde o jakési stručné shrnutí výsledků jednání, které pak slouží, jako podklad k dalšímu jednání. Z memoranda tedy bez dalšího nevzniká kontraktační povinnost.
14. Z memoranda ze dne 25. dubna 2016 nelze zjistit, jaká „dokumentace transakce“ měla být dohodnuta a podepsána ve stanovených lhůtách (článek V. odst. 4 a 5 memoranda). Není z něj jednoznačně zřejmé, jaké převody a jakou formou měly být realizovány. Memorandum neobsahovalo ani základní údaje kupní smlouvy, kupní smlouva nebyla jeho přílohou. Šlo pouze o písemně formulovaný záměr stran do budoucna vyřešit své finanční vztahy (shrnutí výsledku jednání), který měl sloužit jako podklad k dalšímu jednání. Cílem sjednaných transakcí byla úhrada dluhu žalované vůči žalobci z titulu smlouvy o úvěru ze dne 14. června 2012. Převody sjednané v článku II. odst. 1) a odst. 2) byly realizovány, převod pozemků č.p. ██████ v k. ú. ██████ realizován nebyl. Převody měly být provedeny více smlouvami se samostatnou dohodou o ceně a způsobu její úhrady, která mohla být společná pro všechny předměty převodu. Podle harmonogramu sjednaného memorandem měla být „dokumentace transakce“ podepsána do 30. května 2016. Termíny uvedené v harmonogramu bylo možné upravit dohodou stran, k čemuž nedošlo. Kupní cena měla být realizována převzetím dluhu se souhlasem věřitele (banky), který udělen nebyl. Memorandem byly tedy sjednány podmínky, za kterých byli účastníci ochotni realizovat převod nemovitosti v ██████. Tyto podmínky ve stanovené lhůtě (do 30. května 2016) splněny nebyly. Uplynutím lhůty závazky účastníků z memoranda zanikly. Kontraktační povinnost žalované za této situace nevznikla. S ohledem na to, že lhůty sjednané memorandem uplynuly, považoval soud za nadbytečný výslech svědků (paní M█████ B█████ a pana J█████ R█████) k obsahu listin, které měly být podkladem k převzetí dluhu, případně k podpisu kupní smlouvy. Soud proto bez dalšího dokazování návrhu žalobce na nahrazení projevu vůle žalované k uzavření kupní smlouvy, která je přílohou rozsudku, zamítl jako nedůvodný.
15. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1) o. s. ř. Žalované, která měla ve věci plný úspěch, byla přiznána jejich náhrada. Náklady řízení žalované činí dle vyhlášky č. 484/2000 Sb. odměnu za 6 úkonů právní služby po 50 300 Kč, dále 6 x paušál po 300 Kč, dále 21% DPH ve výši 63 756 Kč, celkem 367 356 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Praha 20. prosince 2017

JUDr. Simona Kačerová v. r.
předsedkyně senátu

Dnešního dne byla uzavřena mezi

_____.

IČO: _____ ..

se sídlem _____0

zastoupená statutárním ředitelem Ing. K _____ S _____

Jako prodávajícím, na straně jedné

_____.

IČO: _____

sídlem _____

zastoupená členy představenstva Ing. J _____ N _____ a Ing. L _____ N _____

jako kupujícím, na straně druhé tato

KUPNÍ SMLOUVA

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. _____ nacházejícím se v k.ú. a obci _____ a ke dni podpisu této kupní smlouvy vedeným na listu vlastnictví č. _____ ve vlastnictví společnosti _____, IČO: _____

II.

Prodávající prodává touto smlouvou veškeré své nemovité věci uvedené v článku I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, zejména stavbami a trvalými porosty, jakož i se všemi právy a povinnostmi tak, jak stojí a leží, to vše za dohodnutou kupní cenu celkem 15 000 000,- Kč (slovy: patnáctmilionů korun českých) kupujícím. Kupující pak uvedené nemovité věci, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností tak, jak stojí a leží, za tuto kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Dohodnutá kupní cena bude uhrazena ve formě převzetí dluhu, a to úvěru č. _____ ve výši 15.000.000,- Kč (slovy: patnáctmilionů korun českých) poskytnutého společností _____ na základě úvěrové smlouvy č. _____ ze dne 28.08.2008 ve znění pozdějších dodatků vedeném u _____ organizační složka v ČR umístěna na adrese _____, IČO: _____. Úroky a související poplatky vyúčtované ke dni převzetí dluhu, tj. k budou uhrazeny prodávajícím.

IV.

Prodávající prohlašuje, že na převáděných věcech nemovitých neváznou žádné dluhy, závazky, ani věcná břemena vyjma těch zapsaných na listu vlastnictví ke dni podpisu této kupní smlouvy, a to:

- 1) Zástavní právo smluvní ve výši 15.000.000,- Kč a příslušenství vzniklého dle zástavní smlouvy ze dne 01.09.2008 ve prospěch [REDACTED] organizační složka v ČR umístěna na adrese [REDACTED], IČO: [REDACTED] a zapsaného pod sp. zn. [REDACTED].

Uvedeným zástavním právem je zajištěn úvěr č. [REDACTED], který je předmětem převzetí dluhu dle článku III. této smlouvy.

- 2) Zástavní právo smluvní ve výši 30.000.000,- Kč vzniklého dle smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti ze dne 14.06.2012 k zajištění pohledávky kupujícího z titulu Smlouvy o úvěru ze dne 14.06.2012 ve prospěch společnosti [REDACTED] (kupujícího) a zapsaného pod sp. zn. [REDACTED].

Uvedené zástavní právo zanikne ke dni převzetí dluhu, tj. k..... splynutím dle §1993 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Kupující prohlašuje, že se seznámil s citovaným listem vlastnictví i uvedenými zástavními právy. Účastníci prohlašují, že znají stav převáděných věcí nemovitých.

Účastníci se dohodli, že poplatníkem daně z nabytí věcí nemovitých je kupující.

VI.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu. Vlastnické právo přechází na nabyvatele dnem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VII.

Smluvní strany navrhují, aby byl v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj. Katastrální pracoviště [REDACTED], zapsán vklad vlastnického práva dle článku II. této smlouvy. Pro případ, že katastrální úřad zamítne, a to z jakéhokoliv důvodu, povolení vkladu vlastnického práva na kupujícího, zavazují se smluvní strany k odstranění vytčených vad.

VIII.

Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

dne.

[REDACTED]

[REDACTED]