



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl soudkyní JUDr. Alenou Hrdličkovou v právní věci žalobce: Jihomoravské pivovary, a.s., IČ: 499 73 720, se sídlem Vyškov, náměstí Čsl. Armády 116/4, PSČ 682 01, zast.: JUDr. Janem Rudolfem, advokátem se sídlem Praha 1, Jungmannova 34, proti žalovanému: El NIÑO, a.s., IČ: 264 28 504, se sídlem Praha 1, Ovocný trh 572/11, zast.: Mgr. Filipem Jirouskem, advokátem se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Preslova 9, PSČ 702 00, o zaplacení částky 3,332.000,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Žaloba s návrhem na zaplacení částky 3,332.000,- Kč s příslušenstvím se zamítá.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému k rukám advokáta Mgr. Filipa Jirouska náhradu nákladů řízení v částce 128.905,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou u zdejšího soudu dne 30.6.2011 a následně doplněnou podáními žalobce ze dne 19.8.2011 a ze dne 23.2.2012 se žalobce domáhal na žalovaném zaplacení částky 3,332.000,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z této částky od 1.7.2007 do zaplacení.

Žalobce tvrdil, že dne 23.6.2006 uzavřel v postavení prodávajícího s žalovaným jakožto kupujícím kupní smlouvu, jejímž předmětem byl prodej souboru majetku specifikovaného v článku I. této kupní smlouvy. Dohodnutá kupní cena činila 6,664.000,- Kč včetně DPH a měla být uhrazena žalovaným ve třech splátkách. Žalovaná částka 3,332.000,- Kč představuje třetí a poslední splátku z celkové kupní ceny, splatnou do 30.6.2007, tuto třetí splátku kupní ceny žalovaný žalobci nezaplatil.

Žalovaný se k žalobě vyjádřil písemným podáním ze dne 22.8.2012. Namítl především absolutní neplatnost kupní smlouvy ze dne 23.6.2006 s odůvodněním, že uvedenou kupní smlouvou převedl žalobce na žalovaného mimo jiné i vlastnické právo ke stáčecí lince na výrobu nealkoholických nápojů, aniž by tato stáčecí linka byla v době uzavření kupní smlouvy způsobilým předmětem převodu vlastnického práva. Stáčecí linka totiž v té době netvořila věc v právním slova smyslu, nýbrž byla součástí věci jiné, a to budovy bez č.p./č.e., postavené na pozemku parc.č. xxx a budovy bez č.p./č.e., postavené na pozemku parc.č. xxx v katastrálním území xxx. Stáčecí linka byla v těchto nemovitostech zabudována, byla tedy jejich součástí a byla tak nezpůsobilým předmětem právních vztahů. Žalobce navíc neměl ke stáčecí lince vlastnické právo, tato linka byla ve vlastnictví vlastníka předmětných nemovitostí.

V další části svého písemného vyjádření žalovaný uvedl, že bez ohledu na platnost či neplatnost kupní smlouvy ze dne 23.6.2006 svou povinnost k úhradě třetí splátky kupní ceny splnil, neboť proti nároku žalobce na zaplacení kupní ceny v částce 3,332.000,- Kč žalovaný započítal své pohledávky za žalobcem na zaplacení smluvních pokut, které ve vyjádření blíže specifikuje. Žalovaný proto navrhoval, aby žaloba byla jako bezdůvodná v celém rozsahu zamítnuta.

Kupní smlouvou uzavřenou mezi žalobcem jako prodávajícím a žalovaným jako kupujícím dne 23.6.2006 bylo prokázáno, že žalobce prodal žalovanému majetek specifikovaný v článku I., v bodech 1 – 8 této smlouvy, to je soubor majetku provozu Xxx, sudy, květy, palety, přepravky, sklo, láhve PET, soubor drobného majetku provozu Xxx, zásobu surovin pro výrobu nealkoholických nápojů, dvě motorová vozidla, ochranné známky a stavební celky a součásti nemovitosti. Dle článku III./1 kupní smlouvy činila celková kupní cena za všechny tento majetek 6,664.000,- Kč včetně DPH. Dle článku III./2c) se kupující zavázal zaplatit zbylých 50 % z kupní ceny, to je částku 3,332.000,- Kč, do 30.6.2007. Dle článku IV./1 této kupní smlouvy kupující nabývá vlastnické právo k majetku, který je předmětem této kupní smlouvy, dne 1.7.2006.

Dále bylo z této kupní smlouvy zjištěno, že část převáděného majetku je v článku I./7 specifikována jako stavební celky a součásti nemovitostí, tedy výrobní budova – rekonstrukce, teplovod, oplocení, splašková kanalizace, vodovod, komunikace, regulační a měřicí stanice plynu, čistírna odpadních vod provozního objektu, čistírna odpadních vod dešťové kanalizace a čistírna odpadních vod – přípojky. Tento majetek je blíže specifikován ve znaleckém posudku č. 1016/03/06, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Ze znaleckého posudku č. 1016/03/06, zpracovaného dne 4.2.2006 soudním znalcem JUDr. Václavem Dvořákem na základě objednávky žalobce, bylo zjištěno, že účelem posudku je zjištění ceny předmětné nemovitosti, a to jednak podle platných cenových předpisů a dále ceny v místě a čase obvyklé za účelem převodu vlastnického práva. Předměty ocenění jsou specifikovány v části znaleckého posudku nadepsané jako Nález, a to pod bodem 1, písmeno a – l). Předmět ocenění pod písmenem a) je výrobní budova – provedené stavební práce. Z bodu 7 posudku vyplývá, že předmětem je ocenění stavebních částí, stavebních prací a jednotlivých stavebních objektů. V části nadepsané jako Posudek, písmeno a) Stavební části znalec popisuje, k jakým změnám došlo v důsledku rekonstrukce výrobní budovy, která původně sloužila Zemědělskému družstvu Zlín jako kravín a dojírna. V části posudku nadepsané jako Rekapitulace cen nemovitosti na straně 14 posudku pak znalec stanoví výsledné ceny, a to pokud jde o rekonstrukci výrobní budovy v částce 5,287.469,91 Kč. Vedle

rekonstrukce znalec ocenil teplovod, oplocení, kanalizaci, vodovod, regulační a měřicí stanici plynu a čistírnu odpadních vod. Na straně 15 posudku znalec uvádí hlediska pro použití komparační metody, a to mimo jiné srovnání s obdobnými objekty v daném místě a čase. Pokud jde o srovnání ceny stavebních prací, případně součástí hlavních staveb, to je venkovních úprav výše specifikovaných, uvádí znalec, že se jedná o zcela specifický úkol, neboť zpravidla jsou oceňovány stavby jako celek a databáze pro porovnání obdobných stavebních prací chybí. Tržní cenu jednotlivých objektů a zejména provedených prací výrazně snižuje skutečnost, že se jedná o investice do objektů pronajatých, nikoli ve vlastnictví investora.

Z nájemní smlouvy uzavřené mezi obchodní společností AGRO - IDEAL spol. s r.o. jako pronajímatel a žalovaným jako nájemcem dne 10.7.2006 bylo zjištěno, že pronajímatel je vlastníkem nemovitostí, v nichž se nachází Sodovkárna Xxx, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště xxx na LV č. xxx jako zemědělská stavba (budova bez čísla popisného nebo evidenčního), postavená na pozemku parc.č. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 4135 m², dále je vlastníkem administrativní budovy a kotelny, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm xxx na LV č. xxx jako zemědělská stavba (budova bez čísla popisného nebo evidenčního), postavená na pozemku parc.č. xxx – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 472 m², a dále je vlastníkem ještě dalších nemovitostí specifikovaných v článku I. nájemní smlouvy, které všechny poskytuje žalovanému jakožto nájemci do nájmu za účelem výkonu jeho podnikatelské činnosti na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2006 za dohodnuté nájemné.

Z úplného výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 13198, bylo zjištěno, že obchodní společnost AGRO – IDEAL spol. s r.o., IČ: 499 66 146, byla do obchodního rejstříku zapsaná dne 1.12.1993 a z obchodního rejstříku vymazaná dne 30.7.2010 v důsledku sloučení se společností Ideal Trade spol. s r.o., IČ: 253 10 852 na základě smlouvy o fúzi ze dne 26.7.2010.

Z úplného výpisu z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 24643, bylo zjištěno, že obchodní společnost Ideal Trade spol. s r.o., IČ: 253 10 852, byla do obchodního rejstříku zapsaná dne 12.9.1996 a ke dni 30.7.2010 na ni přešlo jmění zanikající společnosti AGRO – IDEAL, spol. s r.o., IČ: 499 66 146, se kterou se sloučila.

Z výpisu z katastru nemovitostí, vedeného Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště xxx, prokazujícího stav evidovaný k 26.10.2012, bylo zjištěno, že na listu vlastnictví č. xxx pro katastrální území a obec Xxx je obchodní společnost Ideal Trade spol. s r.o., IČ: 253 10 852, zapsána jako vlastník mimo jiné pozemku č.st. xxx o výměře 4135 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku č.st. xxx o výměře 472 m² (zastavěná plocha a nádvoří) a dále budov bez č.p./č.ev. (zemědělské stavby), postavených na pozemcích č.st. xxx a č.st. xxx.

Ze shora citovaných listinných důkazů tedy bylo zjištěno, že k datu uzavření kupní smlouvy ze dne 23.6.2006 byla společnost AGRO – IDEAL spol. s r.o. vlastníkem pozemků parc.č. xxx a parc.č. xxx v katastrálním území Xxx a na nich stojící budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, zapsané v katastru nemovitostí původně na LV č. xxx jako zemědělská stavba. Tato zemědělská stavba bez čísla popisného/čísla evidenčního je ve znaleckém posudku soudního znalce JUDr. Václava Dvořáka ze dne 4.2.2006 specifikovaná jako výrobní budova, v níž byl umístěn provoz Sodovkárny Xxx. Znalec JUDr. V.Dvořák ve

svém posudku mimo jiné ocenil provedené stavební práce – rekonstrukce na této výrobní budově ve vlastnictví společnosti AGRO – IDEAL spol. s r.o., a to za účelem převodu těchto stavebních prací – rekonstrukcí z žalobce na žalovaného následně uzavřenou kupní smlouvou ze dne 23.6.2006. Pokud účastníci v bodě I./7 této kupní smlouvy uvedli, že prodávající je vlastníkem stavebních celků a součástí nemovitostí, tedy výrobní budovy – rekonstrukce, je toto sdělení poněkud zavádějící, neboť je nepochybné, že vlastníkem výrobní budovy bez čísla popisného/čísla evidenčního, postavené na pozemcích parc.č. xxx a xx v katastrálním území Xxx byla v době uzavření kupní smlouvy společnost AGRO – IDEAL spol. s r.o., o čemž mimo jiné svědčí nájemní smlouva uzavřená dne 10.7.2006 mezi touto společností jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemcem. V současné době je vlastníkem uvedených nemovitostí společnost Ideal Trade spol. s r.o. jakožto právní nástupce původního vlastníka AGRO – IDEAL spol. s r.o.

Jak dále vyplývá z kupní smlouvy z 23.6.2006 a ze znaleckého posudku č. 1016/03/06 ze dne 4.2.2006, účastníci uvedené kupní smlouvy učinili mimo jiné předmětem převodu rekonstrukční stavební práce na nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby, přičemž tato nemovitost jako taková předmětem převodu nebyla.

Podle § 120 odst. 1 obč.zák. součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

Jak vyplynulo ze znaleckého posudku ze dne 4.2.2006, oceňované stavební úpravy (rekonstrukce) na budově postavené na pozemcích č. xxx a č. xxx v katastrálním území Xxx byly provedeny za účelem změny užívání uvedené budovy. Původní velkokapacitní kravín a dojírna byly zrušeny, dojírna byla zrekonstruována pro umývání a stáčení lahví a kravín byl zrekonstruován na sklad lahví, nabíjení a údržbu AKU vozíků, sklad olejů a surovou manipulaci. V rámci této rekonstrukce došlo k vybourání všech vnitřních příček, ponechány byly pouze příčné nosné zdi, došlo k odbourání kompletních podlah a v místě nového základu pro mycí linku byly provedeny základy a zemní práce včetně izolací proti vodě. Nově byly provedeny výplně okenních otvorů, dveřní otvory i nové podlahy.

Ze všeho shora uvedeného je tedy nepochybné, že předmětné stavební úpravy nemohou být samostatnou věcí v právním slova smyslu, nýbrž že se jednalo o investice do nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby, přičemž tyto investice v podobě stavebních prací nelze od původní stavby oddělit, aniž by se tím tato stavba znehodnotila.

Podle § 37 odst. 2 obč.zák. právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.

Podle § 41 obč.zák. vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu, anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu.

Podle § 409 odst. 1, odst. 2 obch.zák. kupní smlouvou se prodávající zavazuje dodat kupujícímu movitou věc (zboží) určenou jednotlivě nebo co do množství a druhu a převést na něho vlastnické právo k této věci a kupující se zavazuje zaplatit kupní cenu. Ve smlouvě musí být kupní cena dohodnuta nebo musí v ní být alespoň stanoven způsob jejího dodatečného určení, ledaže z jednání o uzavření smlouvy vyplývá vůle stran ji uzavřít i bez určení kupní ceny.

V kupní smlouvě uzavřené mezi účastníky dne 23.6.2006 byla dohodnuta jedna celková kupní cena za celkový předmět převodu, specifikovaný v článku I., v bodech 1 – 8, přičemž v článku I. v bodě 7 jsou jako předmět převodu uvedeny rekonstrukce výrobní budovy. Za této situace je tedy kupní smlouva ze dne 23.6.2006 absolutně od počátku jako celek neplatná, neboť její částečná neplatnost, pokud jde o článek I. bod 7, nepřipadá v úvahu s ohledem na celkově stanovenou kupní cenu. Pokud tedy jde článek I. bod 7, je kupní smlouva neplatná částečně dle § 37 odst. 2 Obč.zák., avšak jako celek je neplatná dle § 37 odst. 1 obč.zák. pro neurčitost z důvodu neurčité kupní ceny.

S odkazem na vše shora uvedené soud proto žalobu na zaplacení zbytku kupní ceny zamítl a zároveň se pro nadbytečnost již nezabýval dalšími námitkami žalovaného, pokud jde o jeho tvrzení o zaplacení kupní ceny zápočtem proti jeho pohledávkám za žalobcem.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o.s.ř. Procesně úspěšnému žalovanému byla přiznána náhrada nákladů právního zastoupení, to je odměna dle vyhlášky č. 484/2000 Sb. ve znění účinném do 29.2.2012 v částce 103.940,- Kč, 3 režijní paušály po 300,- Kč dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. a cestovné v podobě jízdného zaplaceného společností České dráhy a.s. v částce 1.693,- Kč dle téže vyhlášky, to je celkem 106.533,- Kč. Dále patří mezi náklady žalovaného 21 % DPH z částky 106.533,- Kč, to je DPH v částce 22.372,- Kč. S odkazem na tyto závěry bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku s tím, že podáním ze dne 29.1.2013 se právní zástupce žalovaného náhrady případných dalších nákladů výslovně vzdal.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku lze do 15ti dnů ode dne jeho doručení podat odvolání k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 28. ledna 2013

JUDr. Alena Hrdličková, v.r.
samosoudkyně

Za správnost:
Magdalena Strnadová