



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Uherském Hradišti rozhodl samosoudkyní Mgr. Eliškou Balážovou ve věci

žalobce: **Město Uherský Brod**, IČO 00291463  
sídlem Masarykovo nám. 100, 688 17 Uherský Brod

proti  
žalovaným: 1. **R. Z.**, narozený XXXX  
bytem XXXX, XXXX  
2. **S. Z.**, narozená XXXX  
bytem XXXX, XXXX  
oba zastoupení advokátem Mgr. Jiřím Horňákem  
sídlem Štěpánská 317/3, 602 00 Brno

**o 779 676 Kč s příslušenstvím**

**takto:**

- I. Žaloba, kterou se žalobce domáhal po žalovaných zaplacení částky 779 676 Kč s příslušenstvím, se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému 1) a žalované 2) náhradu nákladů řízení v částce tak, že žalovanému 1) je povinen zaplatit částku 46 418,48 Kč a žalované 2) je povinen zaplatit částku 46 418,48 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaných.

**Odůvodnění:**

1. Předmětem řízení je nárok žalobce na zaplacení částky uvedené ve výroku tohoto rozsudku spolu se zákonným úrokem z prodlení. Dle tvrzení strany žalující dne 12. 10. 2018 uzavřel žalobce s žalovanými kupní smlouvu č. 20/07295/18, kterou prodal žalovaným jednotku

Shodu s prvopisem potvrzuje Bohumila Žiškova.

č. XXXX / XXXX vymezenou v pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX, a to za celkovou kupní cenu 1 276 566 Kč. Celková kupní cena zahrnovala cenu bytu ve výši 1 246 690 Kč a cenu podílu na společných částech nemovité věci (na pozemku p. č. st. XXXX) ve výši 29 876 Kč. Kupní smlouva byla uzavřena v souladu se zásadami obsaženými ve smlouvě o uzavření budoucí kupní smlouvy, kterou uzavřel žalobce s žalovanými dne 13. 07. 2005. V čl. VII. kupní smlouvy se žalovaní jako kupující zavázali, že v době 5 let od nabytí vlastnického práva k jednotce od žalobce nepřevědou vlastnické právo k Jednotce na třetí osobu, a to úplatným či bezúplatným převodem. Dále se zavázali, že v případě, že tento závazek poruší, uhradí žalobci smluvní pokutu ve výši odpovídající částce předpokládaného nájemného, které bylo započteno na úhradu kupní ceny bytu dle čl. III. odst. 17 písm. a) kupní smlouvy ve výši 779. 676 Kč. Kupní smlouvou ze dne 26. 04. 2019 s právními účinky zápisu k okamžiku 17. 05. 2019 převedli žalovaní jednotku č. XXXX vymezenou v pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX na nové vlastníky M. K. a D. P., oba bytem XXXX, XXXX, čímž porušily ujednání obsažené v čl. VII kupní smlouvy nepřevést vlastnické právo k jednotce na třetí osobu po dobu pěti let ode dne nabytí vlastnického práva. Porušením předmětné smluvní povinnosti vzniklo žalobci právo uplatňovat po žalovaných smluvní pokutu ve výši 779. 676 Kč. K úhradě předmětné pokuty vyzval žalobce žalované dne 07. 10. 2019 výzvou k plnění.

2. Oba žalovaní se vyjádřili tak, že nárok uplatněný v žalobě neuznávají. Shodně prohlásili, že dne 13. 7. 2005 uzavřeli jako budoucí kupující s žalobcem jako budoucím prodávajícím smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy. Předmětem smlouvy byla dohoda smluvních stran o vzájemné závazku uzavřít kupní smlouvu o převodu jednotky č. XXXX vymezené v budově č.p. XXXX, která je součástí pozemku p.č. st. XXXX, v k.ú. XXXX. Dne 20. 7. 2018 žalovaní obdrželi od žalobce e-mailem návrh na uzavření kupní smlouvy o převodu předmětné jednotky. S tímto návrhem kupní smlouvy žalovaní souhlasili a byli jej připraveni podepsat, a to kromě čl. VII. označeného jako „Zákaz zcizení a ujednání o smluvní pokutě“, neboť dle nich je takové ujednání o předmětném zákazu zcizení neplatné, když na straně žalobce neexistuje jakýkoliv zájem hodný ochrany. Po jednání stran Přes výše uvedené žalovaní zaslali zpět žalobci podepsané návrhy kupní smlouvy. Žalovaní předmětnou jednotku společně s žalovanou převedli na základě kupní smlouvy na pana D. P. a paní M. K. do jejich podílového spoluvlastnictví. Z hlediska právního hodnocení výše popsaného skutkového stavu jsou žalovaní přesvědčeni, že ujednání o zákazu zcizení dle čl. VII. odst. 40. kupní smlouvy je neplatné, proto nemohlo dojít k porušení smluvní povinnosti žalovaných tím, že předmětnou jednotku převedli na jinou osobu, a tedy nemohlo žalobci vzniknout právo na zaplacení smluvní pokuty dle čl. VII. odst. 41. kupní smlouvy.
3. Soud učinil následující skutková zjištění:
4. Ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní, že dne 13. 07. 2005 uzavřel žalobce s žalovanými smlouvu, ve které se žalobce zavázal převést na žalované byt č. XXXX v objektu bydlení č. p. XXXX na pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX. Dle čl. IV. odst. 4 smlouvy bylo na úhradu kupní ceny bytu kromě zálohy uhrazené žalovanými při podpisu budoucí kupní smlouvy započteno předpokládané nájemné za dobu 20 let ode dne uzavření nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovanými, a to ve výši 779 676 Kč.
5. Z kupní smlouvy č. 20/07295/18, že dne 12. 10. 2018 uzavřel žalobce s žalovanými kupní smlouvu, kterou prodal žalovaným jednotku č. XXXX vymezenou v pozemku p. č. st.

XXXX v obci a katastrálním území XXXX za celkovou kupní cenu 1 276 566 Kč. Celková kupní cena zahrnovala cenu bytu ve výši 1 246 690 Kč a cenu podílu na společných částech nemovité věci (na pozemku p. č. st. XXXX) ve výši 29 876 Kč. V čl. VII. smlouvy se žalovaní zavázali, že v době 5 let od nabytí vlastnického práva nepřevедou vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, a to úplatným či bezúplatným převodem. Dále se zavázali, že v případě, že tento závazek poruší, uhradí žalobci smluvní pokutu ve výši odpovídající částce předpokládaného nájemného, které bylo započteno na úhradu kupní ceny bytu dle čl. III. odst. 17 písm. a) smlouvy.

6. Z výpisu z katastru nemovitostí, že na listu vlastnictví č. XXXX je jako vlastník byt č. XXXX v objektu bydlení č. p. XXXX na pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX uveden D. P. a M. K..
7. Z předžalobní výzvy, že žalobce vyzval žalované dne 07. 10. 2019 výzvou k úhradě předmětné pokuty.
8. Z vyjádření žalovaných ze dne 21. 10. 2019, že žalovaní vznesli námitku neplatnosti ujednání o zákazu zcizení obsaženém v kupní smlouvě v čl. VII. odst. 40 dle § 586 občanského zákoníku.
9. Z emailu ze dne 28.8.2018, že žalovaní vyzvali žalobce, aby přehodnotili svůj postoj k podmínkám navrženým ve smlouvě kupní, neboť dle názoru žalovaných je zákaz zcizení ve smlouvě neplatný.
10. Na základě zjištění učiněných z předložených listin dospěl soud k následujícímu závěru o skutkovém stavu ve věci samé:
11. Dne 13. 07. 2005 uzavřel žalobce s žalovanými smlouvu, ve které se žalobce zavázal převést na žalované byt č. XXXX v objektu bydlení č. p. XXXX na pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX. Dle čl. IV. odst. 4 smlouvy bylo na úhradu kupní ceny bytu kromě zálohy uhrazené žalovanými při podpisu budoucí kupní smlouvy započteno předpokládané nájemné za dobu 20 let ode dne uzavření nájemní smlouvy mezi žalobcem a žalovanými, a to ve výši 779 676 Kč. Mezi stranami probíhala jednání ohledně obsahu kupní smlouvy, když žalobce trval na včlenění zákazu zcizení, žalovaní namítali neplatnost tohoto ustanovení. Dne 12. 10. 2018 nakonec uzavřel žalobce s žalovanými kupní smlouvu, kterou prodal žalovaným jednotku č. XXXX vymezenou v pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX za celkovou kupní cenu 1 276 566 Kč. Celková kupní cena zahrnovala cenu bytu ve výši 1 246 690 Kč a cenu podílu na společných částech nemovité věci (na pozemku p. č. st. XXXX) ve výši 29 876 Kč. V čl. VII. smlouvy se žalovaní zavázali, že v době 5 let od nabytí vlastnického práva nepřevедou vlastnické právo k jednotce na třetí osobu, a to úplatným či bezúplatným převodem. Dále se zavázali, že v případě, že tento závazek poruší, uhradí žalobci smluvní pokutu ve výši odpovídající částce předpokládaného nájemného, které bylo započteno na úhradu kupní ceny bytu dle čl. III. odst. 17 písm. a) smlouvy. Následně žalovaní byt prodali a novými vlastníky byt č. XXXX v objektu bydlení č. p. XXXX na pozemku p. č. st. XXXX v obci a katastrálním území XXXX jsou D. P. a M. K. Dne 07. 10. 2019 žalobce vyzval žalované výzvou k úhradě předmětné pokuty. Žalovaní namítli relativní neplatnost zákazu zcizení.
12. Na základě shora uvedeného závěru o skutkovém stavu posoudil soud věc po právní stránce takto:

13. Dle § 1761 o.z. zákaz zatížení nebo zcizení věci působí jen mezi stranami, pokud nebyl zřízen jako věcné právo. Takový zákaz je platný, pokud byl zřízen na dobu trvání svěřenského fondu, svěřenského nástupnictví, zastoupení nebo na jinou určitou a přiměřenou dobu v takovém zájmu strany, který je hodný právní ochrany.
14. Dle § 2048 o.z. ujednají-li strany pro případ porušení smluvené povinnosti smluvní pokutu v určité výši nebo způsob, jak se výše smluvní pokuty určí, může věřitel požadovat smluvní pokutu bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Smluvní pokuta může být ujednána i v jiném plnění než peněžitém.
15. Po inventarizaci shodných skutkových tvrzení (když skutkový stav byl mezi stranami nesporný) soud dospěl k závěru, že podstatnou otázkou pro rozhodnutí sporu je to, zda byla smluvní pokuta sjednána platně či nikoliv, když k takovému závěru je možné dospět až tehdy, kdy bude vyhodnoceno, zda je platně sjednán zákaz zcizení uvedený ve smlouvě kupní.
16. Zákaz zcizení a zatížení lze zřídit pouze za splnění dvou předpokladů:
  - a) je zřizován na dobu určitou a přiměřenou,
  - b) je zřízen ve prospěch osoby, která má zájem hodný ochrany.
17. Oba předpoklady musejí být naplněny zároveň. Ze smlouvy jednoznačně plyne, že zákaz zcizení byl omezen na dobu 5 let, tudíž první předpoklad byl splněn. Soud se proto musel zabývat předpokladem druhým, teda zda zákaz zcizení je zřízen ve prospěch osoby, která má zájem hodný ochrany. Takovým důvodem je např. posílení postavení věřitele při uspokojení své pohledávky, či zájem zůstavitele na zachování majetku, který zdědil jeho dědic, pro svěřenského nástupce, případně zájem zástupce, aby po dobu trvání zastoupení nedošlo ke zcizení nebo zatížení věci zastoupeného.
18. Za tímto účelem soud vyzval dle § 118a o.s.ř. žalobce, aby tato tvrzení dotvrdil, tedy aby uvedl, v čem spočívá jeho zájem na zákazu zcizení. Žalobce uvedl, že zájem hodný právní ochrany jednoznačně vidí ve svých zájmech na zajištění svých povinností na úseku bytových potřeb svých občanů. Pro odkoupení předmětných bytů žalobce nastavil velmi výhodné podmínky ve vztahu k výši kupní ceny a způsobu jejího splácení, které tak měly motivovat občany XXXX k jejich zájmu o trvalé a dlouhodobé bydlení v XXXX. Nastavené podmínky budoucího odkupu bytů sledoval ze strany žalobce jediný cíl: vytvořit podmínky pro trvalé bydlení v XXXX, doslova vyřešit tak bytovou nouzi některých občanů. Soud je však toho názoru, že takto vymezený důvod nemůže obstát. Mezi stranami byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, na základě které poté došlo k uzavření kupní smlouvy. Jestliže žalobce do smlouvy kupní navrhl včlenit ustanovení o zákazu zcizení, učinil tak neplatně, neboť jím tvrzený zájem na to, aby předmětný byt vlastnili přímo žalovaní, nijak nevysvětlil. Skutečnost, že byt byl prodán žalovaným za výhodných podmínek, není tím zájmem, který je hoden právní ochrany. Na postavení žalobce a jeho zájmech se nic při změně vlastníka bytu nemění. Jeho právní postavení tak zůstává nezměněno, stejně jako by bylo, kdyby ke změně vlastníka nedošlo. Práva žalobce nejsou převodem nijak ohrožena. Soud nesouhlasí s tím, že převod bytu na třetí osobu znamená, že žalobce porušil ust. § 38 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, dle kterého majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Soud se domnívá, že plnění závazků obce (tedy plnění na

základě platné smlouvy o budoucí kupní smlouvě) je právě tím, co je zahrnuto pod pojem „péče řádného hospodáře.“ Jestliže byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena platně, je povinností obce její ustanovení dodržet, neboť v opačném případě se vystavuje riziku soudního sporu. Akceptovatelné dle tohoto ustanovení je i narovnávání neplatných právních jednání z minulosti, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je zcela legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena) – viz Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 205 – 221.

19. Soud je proto toho názoru, že tvrzený zájem hodný ochrany bely dán a tudíž ujednání o zákazu zcizení včleněné ve smlouvě je ujednáním neplatné. Žalovaní namítli neplatnost tohoto ustanovení (když se jedná o relativní neplatnost), soud dospěl k závěru, že taková námitka byla vznesena řádně.
20. Smluvní pokuta je co do své povahy vedlejší (akcesorický) závazek. Dohoda o smluvní pokutě proto není platná, není-li platný utvrzený dluh. Dohoda o smluvní pokutě je v souladu s touto logikou relativně neplatná, je-li relativně neplatný utvrzený dluh. Dovolá-li se oprávněná osoba relativní neplatnosti utvrzeného dluhu, nastane neplatnost i dohody o smluvní pokutě, která neplatný dluh utvrzuje. Z výše uvedeného je patrné, že žalovaní se platně dovolali neplatnosti doložky zcizení, tudíž nemají ani povinnost uhradit smluvní pokutu, která porušení tohoto ustanovení zajišťovala a utvrzovala. Soud proto výrokem I. žalobu v plném rozsahu zamítl.
21. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalovaným, kteří byli v řízení zcela úspěšní, náhradu nákladů řízení každému v částce 46 418,48 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 779 676 Kč sestávající z částky 9 136 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t. ze dne 16. 10. 2019 s tím, že odměna byla snížena z původní částky 11 420 Kč podle § 12 odst. 4 a. t., z částky 9 136 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 26. 11. 2019 s tím, že odměna byla snížena z původní částky 11 420 Kč podle § 12 odst. 4 a. t., z částky 9 136 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t. ze dne 26. 2. 2020 s tím, že odměna byla snížena z původní částky 11 420 Kč podle § 12 odst. 4 a. t. a z částky 9 136 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. ze dne 12. 3. 2020 s tím, že odměna byla snížena z původní částky 11 420 Kč podle § 12 odst. 4 a. t. včetně čtyř paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., v souvislosti s cestou realizovanou dne 12. 3. 2020 částka 618,38 Kč představující jednu polovinu z náhrady za 150 ujetých km v částce 836,76 Kč (33,60 Kč za litr paliva dle vyhlášky č. 333/2018 Sb. při průměrné spotřebě 4,4 l/100 km a 4,10 Kč/km za amortizaci vozidla dle vyhlášky č. 333/2018 Sb.) podle § 13 a. t. a náhrada za ztrátu času v trvání 4 × 30 minut v částce 400 Kč podle § 14 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 38 362,38 Kč ve výši 8 056,10 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Brně, prostřednictvím Okresního soudu v Uherském Hradišti. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaní povinnosti uložené jim tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Uherské Hradiště 12. března 2020

Mgr. Eliška Balážová v.r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Bohumila Žižková.