

Krajský soud v Plzni

prostřednictvím

Okresní soud v Chebu

Lidická 1

350 60 Cheb

Sp. zn.: 15 C 19/2019

Prameny, 19. února 2019

Žalobkyně: Karlovarské minerální vody, a.s.
IČO: 147 06 725, se sídlem Horova 1361/3, Karlovy Vary, PSČ 360 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, sp.zn. B 71

právní zastoupení: Mgr. Barbora Musilová, advokátka, Závodní
391/96C, Karlovy Vary, PSČ 360 06

Žalovaná 1: obec Prameny
IČO: 005 72 799, se sídlem čp. 32, Prameny, PSČ 353 01, okres Cheb

Žalovaná 2: SANGERBERG group a.s.
IČO: 047 80 027, se sídlem Modřínová 138, Všeborovice, Dalovice, PSČ 362
63, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, sp. zn.
B 1926

Odvolání proti usnesení soudu ze 4. 2. 2019, č.j.: 15 C 19/2019 – 40, o nařízení předběžného opatření

Odesláno prostřednictvím datové schránky

Ve zprávě pro jednání zastupitelstva žalované 1 naplánovaného na den 17. 12. 2018 žalovaná 1 informovala o nabídce žalobkyně, nicméně rovněž o povinnostech plynoucích jí s ohledem na probíhající exekuční řízení a o skutečnosti, že nabídka žalobkyně nebude disponovat potřebným souhlasem jediného věřitele.

Společnost REAL ASPEKT s.r.o. totiž zaslala dne 28. 11. 2018 prohlášení žalované 1, v němž jakožto jediný věřitel žalované 1 odmítá udělit souhlas s prodejem předmětných nemovitostí žalobkyni mimo exekuční dražbu. Toto bylo ze strany žalované 1 rovněž komunikováno přímo žalobkyni v e-mailu ze dne 4. 1. 2019. Ve zprávě pro jednání zastupitelstva žalované 1 naplánovaného na den 17. 12. 2018 je rovněž uvedeno, že žalovaná 1 byla na základě konzultace se soudním exekutorem informována, že by při pokusu prodeje předmětných pozemků bez souhlasu jejího věřitele jinému subjektu byl exekutor nucen tuto transakci přerušit a pravděpodobně by bylo na zastupitelstvo podáno i trestní oznámení. Žalovaná 1 se tak nabídkou očividně zabývala dostatečně a rovněž měla i dostatečné množství informací pro závěr, že tuto nabídku projednat či spíše přijmout nemůže.

Ve zprávě pro jednání zastupitelstva žalované 1 naplánovaného na den 11. 1. 2019 žalovaná 1 vysvětluje, proč je nabídka žalované 2 nejvhodnějším návrhem. Na zasedání zastupitelstva žalované 1 konaného dne 11. 1. 2019, kde byl přítomen i zástupce žalobkyně, byla tato nabídka žalované 2 diskutována dle zprávy, a rovněž bylo znovu zopakováno, z jakého zákonného důvodu nemůže žalovaná 1 nabídku žalobkyně přijmout.

Žalobkyně byla tedy prokazatelně dostatečně informována o tom, proč žalovaná 1 nabídku nepřijala a nemohla přijmout. Rovněž byla informována o tom, proč bylo možné uzavřít kupní smlouvu s žalovanou 2 a proč tato splňuje všechny zákonné podmínky, na rozdíl od nabídky, resp. potenciální kupní smlouvy mezi žalovanou 1 a žalobkyní.

Soud ve svém Usnesení vyjádřil následující názor, že předběžně lze také uzavřít, že žalobkyni svědčí aktivní legitimace s ohledem na její nabídku ke koupi pozemků a vrtů od 1. žalované, která by mohla být právě ve smyslu § 38 a 39 obecního zřízení vyslyšena. Je tedy třeba se zabývat nezbytností navrhované předběžné úpravy ve smyslu § 102 odst. 1 OSŘ, tedy zde je třeba, aby byly zatímne upraveny poměry účastníků.

Soud v usnesení nesprávně odůvodňuje potřebu zatímní úpravy poměru účastníků. Žalobkyni nesvědčí aktivní legitimace s ohledem na nabídku ke koupi pozemků a vrtů od žalované 1, která by mohla být vyslyšena (ve smyslu § 38 a 39 obecního zřízení). Žalovaná 1 nemůže na takovou nabídku žalobkyně přistoupit pro rozpor se zákonem (již zmíněný chybějící souhlas jediného věřitele žalované 1). Soud nesprávně posoudil, že naplnění podmínek v § 38 a 39 obecního zřízení je naplněním veškerých podmínek pro uzavření smlouvy o prodeji pozemku mimo exekuční dražbu. Což samozřejmě není, neboť u pozemků postižených v exekučním řízení je nezbytné dodržovat i podmínky stanovené exekučním řádem.

V odůvodnění návrhu na vydání předběžného opatření žalobkyně uvádí, že ve vztahu k žalované 1 je podle názoru žalobkyně vydání předběžného opatření v jejím zájmu. Podle názoru žalobkyně tedy nemůže být žalované 1 vydáním předběžného opatření způsobena žádná újma, naopak by tedy snad mělo být v jejím zájmu.

S tímto nelze souhlasit. Tím, že žalobkyně bezdůvodně zamezuje žalovaným uzavřít kupní smlouvu vydáním předběžného opatření vzniká žalované 1 újma mimo jiné z důvodů neustále narůstajících úroků exekučního řízení, které činí téměř 113.000,- Kč měsíčně, nadále probíhající a hrozící další exekuce, potenciální snížení dluhu o 3.375.980,- Kč méně při prodeji předmětných pozemků v dražbě, ztráta možnosti pro žalovanou 1, že veškeré náklady spojené s výkonem exekuce v exekučním řízení č.j. 178 EXE 9/16-36 ve výši téměř 5.000.000,- Kč uhradí namísto ní žalovaná 2 a nerealizace sjednaného společného postupu v dohodě o společném postupu uzavřené 11. 1. 2019 mezi žalovanou 1 a společností REAL ASPEKT s.r.o.

Žalovaná 1 nemůže ohledně předmětných pozemků postižených exekučním řízením uzavřít kupní smlouvu s žalobkyní, neboť by nebyla naplněna zákonná podmínka udělení souhlasu věřitele. Je povinností žalované 1 dodržovat zákonné podmínky exekučního řádu (tedy opatřit si souhlas jediného věřitele s prodejem exekucí postižených pozemků). Protože tuto povinnost nemůže žalovaná 1 s ohledem na vyjádření žalované 2 splnit, soud tak svým rozhodnutím o nařízení předběžného opatření v konečném důsledku zamezil žalované 1 prodat své pozemky mimo exekuční dražbu za cenu odpovídající znaleckému posudku, při možnosti zafixovat celkový dluh žalované 1 sjednanou částkou bez dalšího navýšení z důvodu úročení a dalších nákladů spojených s vedením exekuce, při možnosti přerušeni exekučních řízení vedených proti žalované 1 a při možnosti odblokování majetku a bankovního účtu žalované 1.

Je právem žalované 1 zpeněžit takto exekucí postižený majetek mimo dražbu, pokud jsou dodrženy všechny zákonné podmínky, v tomto případě plynoucí jak z obecního zřízení, tak z exekučního řádu. Splnění podmínek pro platnost kupní smlouvy s žalovanou 2 bude přezkoumáno až v samotném řízení o určení neplatnosti kupní smlouvy. Již teď je však podle názoru žalované 1 jasné, že nesplnění podmínek pro uzavření smlouvy se týká nikoliv kupní smlouvy mezi žalovanou 1 a žalovanou 2, ale potenciálně uzavřené kupní smlouvy mezi žalobkyní a žalovanou 1 (z důvodu nedostatku souhlasu věřitele).

S ohledem na výše uvedené je proto žalovaná 1 toho názoru, že soud nedostatečně porovnal práva žalobkyně a práva, ale i povinnosti, žalované 1.

Soud vydal Předběžné opatření zřejmě v domněnku, že žalobkyně má snad nárok na uzavření kupní smlouvy s žalovanou 1 o prodeji předmětných nemovitostí, jen proto, že samotná nabídnutá cena za předmětné nemovitosti je vyšší než samotná cena nabídnutá žalovanou 2 (opět – s odhlédnutím od faktu, že na rozdíl od nabídky žalobkyně, nabídka žalované 2 splnila všechny zákonné povinnosti). Soud tak postupoval v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu ČR, ve které lze najít následující: „Odvolací soud tudíž správně uzavřel, že pouze na základě projeveného zájmu o koupi předmětného domu, jímž reagoval na oznámení žalovaného o jeho prodeji, žalobci nárok na uzavření kupní smlouvy nevznikl“¹ Žalobkyni tedy pouhým učiněním nabídky žalované 1 nevznikl nárok na uzavření kupní smlouvy, tento nárok však soud vydáním Předběžného opatření v konečném důsledku brání (a to navzdory neproveditelnosti takového návrhu s ohledem na právní předpisy).

Soud tedy de facto nutí žalovanou 1 vydáním Předběžného opatření zpeněžit její majetek pouze v exekuční dražbě (neboť podle prohlášení jediného věřitele žalované 1, společnosti REAL ASPEKT s.r.o., věřitel odmítl udělit souhlas potřebný ke zpeněžení majetku mimo dražbu podle § 44a odst. 4) exekučního řádu jinému subjektu, než žalované 2 a rovněž žalovanou 1 informoval, že jiný souhlas ani nikdy nevydá a odmítá se účastnit dražby neboť nemá zájem o umělé navýšování ceny předmětných nemovitostí).

Soud tak žalovanou 1 neodůvodněně zkracuje na jejích právech. Výtěžek z exekuční dražby je vždy nejistý, ze zkušeností žalované 1 se pravidelně věci v dražbě prodají za vyvolávací cenu (která by v konkrétním případě byla o 3.375.980,- Kč oproti samotné částce sjednané v kupní smlouvě uzavřené mezi žalovanými).

Soud se tedy bez dostatečného odůvodnění přiklonil na stranu práva žalobkyně usilovat o koupi pozemku v neprospěch práva žalované 1. Prospěch žalované 1 při prodeji předmětných pozemků žalované 2 oproti prodeji těchto v exekuční dražbě je zcela zjevný.

Soud v Usnesení dospěl k závěru, že jsou naplněny podmínky pro vydání Předběžného opatření rovněž z toho důvodu, že žalobkyní tvrzené skutečnosti je možné hodnotit jako důvody neplatnosti

¹ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1383/2010 ze dne 5. 5. 2010

předmětné kupní smlouvy žalovaných. Ačkoliv posouzení důvodů (ne)platnosti kupní smlouvy je předmětem samostatného řízení, s ohledem na vyjádření soudu v Usnesení se pro úplnost podání odvolání žalovaná 1 ve stručnosti rovněž vyjadřuje k žalobkyní tvrzeným důvodům neplatnosti kupní smlouvy žalovaných. Kompletní vyjádření pak žalovaná 1 odešle v souladu s výzvou ve výroku III. usnesení soudu ze dne 1. 2. 2019 č.j. 15 C 19/2019-40 ve lhůtě k předmětnému řízení o určení neplatnosti kupní smlouvy.

Žalobkyně napadá platnost kupní smlouvy z důvodu (podle ní) nedodržení pravidel stanovených v § 38 a 39 obecního zřízení. Konkrétně sjednaná cena za koupi předmětných nemovitostí podle ní není hospodárná, neboť je podle jejího tvrzení výrazně nižší, než je cena obvyklá. Dle záměru zveřejněného dne 3. 12. 2018 na úřední desce žalované 1 (přičemž tato cena zůstala stejná i v záměru zveřejněného dne 17. 12. 2018 na úřední desce žalované 1 a v uzavřené kupní smlouvě ze dne 14. 1. 2019) však byla sjednána cena ve výši 10.127.930,- Kč, která byla znalcem ve znaleckém posudku č. 597-108/207 ze dne 31. 12. 2017 určena jako cena obvyklá.

Žalobkyně pak napadá předmětný znalecký posudek, který je podle ní zastaralý, proto pokud částka 10.127.930,- Kč byla na úplném konci 2017 obvyklá, nemůže být podle něj za obvyklou považována již na konci roku 2018, resp. na úplném začátku roku 2019. K tomuto se žalovaná 1 vyjadřuje tak, že znalecký posudek na odhad ceny nemovitostí obvyklé pro prodej jeden rok starý nelze automaticky považovat za zastaralý: „Pokud v době rozhodování však od podání znaleckého posudku uplynula již delší doba (zde více než 2 roky pokud jde o soud prvního stupně, 4 roky v případě soudu odvolacího), bylo namíste vyjít z aktualizované ceny.“² Obavy o aktuálnost znaleckého posudku by tak byly spíše na místě až po uplynutí 2 let od jeho vydání, nikoliv 1 rok.

K tomuto žalovaná 1 dále dodává, že celkový prospěch, který jí z uzavřené kupní smlouvy žalovaných případně, není pouze částka 10.127.930,- Kč za prodej předmětných nemovitostí, ale rovněž úhrada veškerých nákladů spojených s výkonem exekutora v exekučním řízení č.j. 178 EXE 9/16-36 ve výši téměř 5.000.000,- Kč s ohledem na dohodu o společném postupu uzavřenou mezi žalovanými dne 11. 1. 2019 a dále zastavení úročení zbylé dlužné částky, jak vyplývá z návrhu smlouvy o návrhu smlouvy o uznání dluhu k uzavření mezi žalovanými. Prodejem předmětných nemovitostí žalované 2 by žalovaná 1 získala finanční prospěch ve výši nejméně 15.127.930,- Kč. Jedná se tedy o finanční prospěch vyšší o 50 % než byla znalcem určená obvyklá cena nemovitostí na konci roku 2017. Při zohlednění celkového přínosu vyplývajícího z uzavření komplexní dokumentace jednání žalované 1 nemůže být považováno za nevhodné a v rozporu s § 38 a 39 obecního zřízení.

Dalším argumentem žalobkyně pro neplatnost kupní smlouvy je podle ní tvrzená netransparentnost průběhu prodeje předmětných nemovitostí. S tímto závěrem žalovaná 2 rovněž nesouhlasí. S odkazem na přehled jednání žalované 1 popsany výše žalovaná 1 zastává názor, že prodej předmětných nemovitostí probíhal zcela transparentně. Žalovaná 1 ve zprávách pro jednání zastupitelstva a při těchto jednáních, jak plyne ze zápisů, několikrát informovala o podmínkách prodeje nemovitostí. Důvod nemožnosti prodeje mimo exekuční dražbu žalovaná 1 rovněž sdělila přímo v e-mailu adresovaném žalobkyni ze dne 4. 1. 2019.

Navrhované znění smlouvy o uznání dluhu k uzavření mezi žalovanými, která se váže k prodeji předmětných pozemků v kupní smlouvě mezi žalovanými, bylo vyjednáno tak, aby bylo žalované 1 umožněno požádat Ministerstvo Financí ČR o návratnou finanční výpomoc, jejíž úhradou by došlo k přerušení všech exekučních řízení vedených proti žalované 1. Takové jednání tedy nelze hodnotit jako neúčelné, jak se snaží tvrdit žalobkyně.

Jednání žalované 1 směřující k uzavření kupní smlouvy se žalovanou 2 tak se zohledněním všech souvislostí nelze považovat za netransparentní, nevhodné a neúčelné. Žalované proto při sjednání kupní smlouvy dodržely jak podmínky kladené na ně dle § 38 a 39 obecního zřízení, tak i podmínky

² Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2597/2010 ze dne 17. 8. 2010

