



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Karlových Varech rozhodl samosoudcem Mgr. Alešem Fikkerem ve věci žalobců: a) JUDr. M. P., nar. , bytem , b) JUDr. A. P., nar. , bytem , oba žalobci zastoupeni: JUDr. Pavel Tomek, advokát, Polská 4, 360 20, Karlovy Vary, proti žalované: M., nar. , bytem , zast.: Mgr. Michal Bureš, advokát, Bělehradská 14, 360 01, Karlovy Vary, za účasti vedlejší účastnice na straně žalované: L. Š., bytem , zast.: Mgr. Pavel Grüner, advokát, Moskevská 980/28, 360 01, Karlovy Vary, **o nahrazení projevu vůle**

**t a k t o :**

I. Nahrazuje se projev vůle žalované M., r.č. , bytem , k uzavření kupní smlouvy s žalobcem a) JUDr. M. P., r.č. a s žalobkyní b) JUDr. A. P., r.č. , oba trvale bytem , tohoto znění:

M., r.č. , bytem ,  
na straně jedné (dále jen „Prodávající“)

a

manželé JUDr. M. P., r.č. a JUDr. A. P., r.č. , oba trvale bytem ,  
na straně druhé (dále jen „Kupující“)

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto kupní smlouvu:

1. Prodávající touto smlouvou a za podmínek v ní vyjádřených převádí vlastnické právo a prodává Kupujícím do jejich společného jmění manželů níže specifikovanou nemovitost včetně všech jejích součástí a příslušenství, a to jmenovitě: objekt občanské vybavenosti bez čp/če, vystavěný na pozemku p. č. [REDAKCE], který se nachází v katastrálním území a obci Karlovy Vary, zapsaný na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary (dále jen „Nemovitost“).

2. Kupující kupují a přijímají Nemovitost do společného jmění manželů.

3. Smluvními stranami sjednaná kupní cena za převod Nemovitosti, včetně všech jejích součástí a příslušenství činí 5.000.000,- Kč (slovy: pět miliónů korun českých) a tuto kupní cenu se zavazují Kupující zaplatit Prodávající ve lhůtě 15-ti dnů od právní moci rozsudku nahrazující projev vůle k uzavření této kupní smlouvy.

**II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobcům na nákladech řízení o předběžném opatření částku 5.356,- Kč k rukám právního zástupce žalobců do tří dnů od právní moci rozsudku.**

**III. Žalovaná a vedlejší účastnice jsou povinni zaplatit žalobcům rukou společnou a nerozdílnou na nákladech řízení částku 561.661,- Kč k rukám právního zástupce žalobců do tří dnů od právní moci rozsudku.**

#### **Odůvodnění:**

Předně soud uvádí, že ve věci rozhodoval v pořadí již třetím rozsudkem, ve věci vždy rozhodl stejně. argumentace účastníků od posledního zrušovacího usnesení Krajského soudu v Plzni ze dne 15.1.2015 č. j. 18Co 425/2014-364 se zaměřila na procesní aspekty provádění důkazů označených žalobci a dosud soudem neprovedených, jakož i na hodnocení důkazů, ať již nově provedených, či původních.

#### **A. Tvzení účastníků**

**1. Žaloba ze dne 5.4.2012:** Žalobci se žalobou podanou u soudu dne 5.4.2012 domáhali vydání rozhodnutí, kterým by soud nahradil projev vůle žalované ve znění uvedeném ve výroku I. tohoto rozsudku s tím, že v odstavci 3. navrhované kupní smlouvy měla být zaplacená kupní cena ve výši 5.000.000,- Kč nejpozději do 6.2.2012. Žalobu odůvodnili tím, že dne 18.1.2012 byla mezi žalobci jako budoucími kupujícími a žalovanou jako budoucí prodávající uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě. Žalobci a žalovaná převzali dle této smlouvy závazek, že kupní smlouvu uzavřou nejpozději do 6.2.2012, přičemž žalobci se zavázali uhradit žalované dohodnutou kupní cenu za převod nemovitostí ve výši 5.000.000,- Kč nejpozději do 6.2.2012. Kupní cenu žalobci uhradili dne 2.2.2012. Dopisem ze dne 6.2.2012 žalobci deklarovali splnění svého závazku k úhradě kupní ceny a svou připravenost k podpisu kupní smlouvy, současně žalobci požádali žalovanou o poskytnutí potřebné součinnosti k podpisu vzájemně odsouhlaseného znění kupní smlouvy. Jelikož žalovaná na citovaný dopis nijak nereagovala, žalobci dopisem ze dne 13.2.2012 vyzvali žalovanou k uzavření kupní smlouvy v náhradní lhůtě 5 dnů od doručení tohoto dopisu. Jelikož žalovaná opětovně nereagovala, vyzvali žalobci žalovanou dopisem ze 6.3.2012 k uzavření kupní smlouvy v náhradní lhůtě 10 kalendářních dnů od doručení dopisu. Žalovaná kontaktovala žalobce poprvé dopisem ze dne 21.3.2012, v němž prostřednictvím svého právního zástupce sdělila, že není připravená k podpisu kupní smlouvy. Žalobci pak dopisem ze dne 26.3.2012 stanovili žalované v pořadí již třetí náhradní termín k uzavření kupní smlouvy. Z důvodu nesplnění závazku vyplývajícího ze shora uvedené Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 ze strany žalované se proto žalobci domáhají splnění závazků žalované touto žalobou.

**2. Vyjádření žalované k žalobě ze dne 24.4.2012:** Žalovaná proti žalobě namítala, že jako vlastníč nemovitosti, která měla být převedena do vlastnictví žalobců na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012, má kromě smluvních vztahů se žalobci také smluvní vztahy vůči třetím osobám vyplývajícím z dříve uzavřených smluv. Žalovaná dne 1.8.1997 uzavřela se společností EPIDAURUS LR spol. s r.o., IČ: 64834557, smlouvu o nájmu nemovitosti, v níž se žalovaná zavázala, že v případě jejího zájmu prodat nemovitost jí přednostně nabídne ke koupi nájemci. Žalovaná se rozhodla na konci roku 2011 prodat spornou nemovitost ve shodě s předkupním právem sjednaným ve prospěch zmíněného nájemce, přičemž nájemce vyjádřil přání, aby nemovitost nabyla do vlastnictví [REDAKCE] vedlejší účastnice. Žalovaná s tímto postupem souhlasila a dne 22.12.2011 spolu žalovaná, společnost EPIDAURUS LR spol. s r.o. a vedlejší účastnice uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí a dohodu o převodu práva přednostní koupě. Dne 12.1.2012 vedlejší účastnice předala žalované v souladu s citovanou smlouvou o smlouvě budoucí ze dne 22.12.2011 výzvu k uzavření kupní smlouvy. V průběhu ledna 2012 kontaktoval žalovanou žalobce a) a projevil

zájem o koupi téže nemovitosti s tím, že současně nabídl žalované prodej nemovitosti – budovy č.p. ■ a pozemku par. č. ■ v katastrálním území Karlovy Vary, které mělo vlastnit devět obchodních společností, jejichž jediným společníkem je společnost SLOT Group, a.s., IČ. 62741560. Dne 18.1.2011 proběhlo mezi žalovanou, jejím manželem a žalobci jednání v advokátní kanceláři JUDr. Martina Tocika, na němž účastníci jednali o principech společného budoucího obchodu. Při tomto jednání byly uzavřeny dvě smlouvy, a to Smlouva o budoucí kupní smlouvě, která je předmětem žaloby, a smlouva o smlouvě budoucí mezi žalovanou, jejím manželem a společností SLOT Group, a.s. Podle žalované byly od počátku obě budoucí smlouvy podmíněné, žalovaná chápala smlouvy jako předběžné, které vedly k intenzivnímu jednání mezi účastníky. Vzhledem k tomu že vedlejší účastnice trvala na splnění závazku vyplývajícího ze smlouvy budoucí ze dne 22.12.2011 a vzhledem k tomu, že se žalovaná nedohodla se žalobci a společností SLOT Group, a.s. ohledně obsahu budoucích smluv, splnila žalovaná svůj závazek vůči vedlejší účastnici a dne 3.4.2012 uzavřela s vedlejší účastnicí kupní smlouvu týkající se sporné nemovitosti.

**3. Replika žalobců ze dne 4.6.2012:** Žalobci v replice poukázali na jednání žalované v časových souvislostech s tím, že žalovaná dne 18.1.2012 podepsala se žalobci Smlouvu o budoucí kupní smlouvě, v níž deklarovala v článku 6. odst. 6. 1., že k okamžiku uzavření smlouvy neexistují žádná omezení v nakládání s nemovitostí, nemovitost není zatížena jakýmkoliv věcnými ani závazkovými právy ve prospěch třetích osob a to přesto, že žalovaná na sebe již dne 22.12.2011 převzala závazek uzavřít kupní smlouvu v téže nemovitosti s vedlejší účastnicí. Žalobci dále poukázali na dopis právního zástupce žalované ze dne 9.3.2012 a ze dne 21.3.2012 v níž se právní zástupce žalované nijak nezmiňuje o předchozí nájemní smlouvě, existenci předkupního práva nebo dokonce o existenci smlouvy o smlouvě budoucí. Z časových souvislostí žalobci dovozují účelovost tvrzení žalované s tím, že se jedná o nová a pro žalobce překvapivá tvrzení, se kterými žalovaná přišla teprve v podání ze dne 24.4.2012.

**4. Vyjádření žalované ze dne 7.6.2012:** Žalovaná doplnila svá tvrzení s tím, že dopisem ze dne 29.5.2012 byla právnímu zástupci společnosti SLOT Group, a.s., žalobcům a JUDr. Pavlu Tomkovi oznámena skutečnost o zániku budoucí smlouvy uzavřené mezi společností SLOT Group, a.s., žalovanou a jejím manželem dne 18.1.2012, protože došlo k zániku závazků z ní vyplývajících. Na základě tohoto důvodu a vzájemné provázanosti Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 a budoucí smlouvy z téhož data uzavřené se společností SLOT Group, a.s. žalovaná od Smlouvy o budoucí kupní smlouvě odstoupila. Vzájemnou provázanost obou smluv o smlouvách budoucích dovozuje žalovaná z článku 3.1.1. smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené dne 18.1.2012 se společností SLOT Group, a.s., v níž žalovaná se svým manželem převzala závazek uzavřít smlouvu o převodu obchodních podílů nejpozději do 6.2.2012. Jmenovaná společnost žalované a jejímu manželovi nezaslala výzvu či návrh k uzavření smlouvy o převodu obchodních podílů do uvedeného data, tj. do 6.2.2012, a proto závazek žalované a jejího manžela zanikl pro prekluzi ve smyslu ust. § 289-292 obchodního zákoníku. Vzhledem k tomu, že v článku 7.2. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 bylo sjednáno právo žalované odstoupit od této smlouvy za předpokladu, že smlouva o smlouvě budoucí se společností SLOT Group, a.s. zanikne nejpozději do 6.2.2012, žalovaná využila tohoto práva a dopisem z 29.5.2012 (ve znění opravy učiněné podáním ze dne 12.9.2012) od smlouvy odstoupila.

**5. Vyjádření vedlejší účastnice ze dne 22.6.2012:** Vedlejší účastnice uvedla shodná tvrzení jako žalovaná v podání ze dne 24.4.2012 ohledně uzavření nájemní smlouvy ze dne 1.8.1997 a právu přednostní koupě jakož i ohledně dohody mezi společností EPIDAUROS LR spol. s r.o., žalovanou a vedlejší účastnicí, na základě které žalovaná kupní smlouvou ze dne 3.4.2012 prodala vedlejší účastnici spornou nemovitost za kupní cenu ve výši 5.500.000,- Kč. Proti žalobě namítala, že v případě, kdy soud shledá žalobní nárok žalobců oprávněným a vydá rozhodnutí, jímž nahradí projev vůle žalované směřující k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, nastane stav, kdy bude uzavřena smlouva o převodu vlastnického práva ke sporné nemovitosti na žalobce, ačkoliv toto právo již bylo obligačně převedeno na vedlejší účastnici. Uvedeným postupem tak dojde k porušení zásady, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má. Vedlejší účastnice získala vlastnické právo, které dosud není kvůli vydanému předběžnému opatření zapsáno v katastru nemovitostí ke sporné nemovitosti na základě dobré víry, že nemovitost přijímá od vlastníka, který není v převodu omezen. Převod vlastnického práva ke sporné nemovitosti na žalobce nezpůsobuje neplatnost kupní smlouvy mezi žalovanou a vedlejší účastnicí. Vedlejší účastnice odkázala na konstantní rozhodovací praxi, dle které závazek ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě, který působí jen mezi jejími účastníky a nikoliv absolutně, zaniká nemožností plnění (§ 575 občanského zákoníku), tedy prodejem věci jinému, a to bez ohledu na to, zda již u soudu probíhá řízení o nahrazení projevu vůle (§ 50a odst. 2 občanského zákoníku) či nikoliv. Vedlejší účastnice dále poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 10. 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/97, v němž vyslovil právní závěr, že smlouva o smlouvě budoucí je účinná jen mezi jejími účastníky. Jestliže účastník této smlouvy převede věc, jejíž

zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, platnou smlouvou na osobu třetí, zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění (§ 575 občanského zákoníku) a na jejich místo nastupují odpovědnostní vztahy mezi účastníky smlouvy (§ 420 a násl. občanského zákoníku). Smlouva o smlouvě budoucí totiž nepůsobí absolutně a její porušení jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby a na platnost kupní smlouvy, kterou účastník smlouvy o smlouvě budoucí převádí nemovitosti, o něž ve smlouvě o smlouvě budoucí šlo, na třetí osobu (srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2001, sp. zn. 33 Cdo 2390/2000, uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck (dále jen "Soubor") pod C 534/6, ze dne 11. 10. 2001, sp. zn. 33 Odo 538/2001, ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. 26 Odo 1469/2005, a ze dne 14. 11. 2007, sp. zn. 30 Cdo 508/2007). V rozsudku ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 28 Cdo 139/2001, pak Nejvyšší soud formuloval právní názor, že v řízení o nahrazení prohlášení vůle musí soud řešit jako otázku předběžnou platnost darovací smlouvy, kterou subjekt povinný ze smlouvy o smlouvě budoucí převede na třetí osobu vlastnické právo k věci, které je předmětem smlouvy o smlouvě budoucí. Dojde-li k závěru, že darovací smlouva je z hlediska § 39 občanského zákoníku neplatným právním úkonem, může vyhovět žalobě na plnění ze smlouvy o smlouvě budoucí (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25.11.2009, č.j. 33 Cdo 1721/2007). Dle vedlejší účastnice jedním z předpokladů, aby žalobě o nahrazení prohlášení vůle bylo možno vyhovět, je závěr, že práva a povinnosti účastníků řízení ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní nezanikly pro nemožnost plnění. Tento závěr přitom není možné učinit bez předběžného posouzení otázky platnosti kupní smlouvy o převodu vlastnického práva ke sporné nemovitosti, kterou žalovaná uzavřela s vedlejší účastnicí. Dle vedlejší účastnice je ve shora uvedených rozhodnutích vždy vyžadováno uzavření smluvního vztahu, nikoliv již zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, tj. převod vlastnického práva na třetí osobu. Samotné dojití projevu vůle vedlejší účastnice o akceptaci návrhu kupní smlouvy tak představuje uzavření smlouvy o koupi sporné nemovitosti a zároveň nemožnost plnění dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Tomuto závěru odpovídají též závěry soudní praxe, že nahrazením projevu vůle u smlouvy o koupi nemovitosti nedojde k převodu vlastnického práva, neboť k soudnímu rozhodnutí musí ještě přistoupit vklad vlastnického práva na základě návrhu kupní smlouvy a vůli nahrazujícího soudního rozhodnutí. Stejně tak Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 24.8.1999, sp. zn. Cdon 756/97, uveřejněnému ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 7/2001, konstatoval, že přezkoumání smlouvy o převodu nemovitostí katastrálním úřadem a pravomocné rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva pro nabyvatele nebrání tomu, aby soud v občanském soudním řízení posoudil platnost či účinnost této smlouvy.

**6. Vyjádření žalované ze dne 12.9.2012:** Dle žalované to byl žalobce a), kdo kontaktoval žalovanou a opakovaně na ní vyvíjel silný psychický nátlak, aby mu spornou nemovitost prodala. Žalobci a) byl znám rozsah užívacích práv ke sporné nemovitosti, Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 byla sepsována pod velkým tlakem žalobců a narychlo a některá její ustanovení tak nebyla přesně formulována.

**7. Replika žalobců ze dne 11.9.2012:** Žalobci zpochybnili právní závěry, k nimž vedlejší účastnice dospěla ve svém vyjádření ze dne 22.6.2012, poukázali na to, že z judikatury citované vedlejší účastnicí jakož i závěrů odborné literatury vyplývá, že vlastnické právo je převedeno nikoli pouhým uzavřením smlouvy zcizovací, ale teprve vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí. V daném případě kupní smlouva uzavřená mezi žalovanou a vedlejší účastnicí nenabyla věcně právních účinků, neboť podle této smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva, nedošlo k převodu vlastnictví ke sporné nemovitosti na vedlejší účastnici a tedy nezanikl závazek žalované ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 a tento trvá nadále a žalobci se tak mohou žalobou domáhat splnění uvedeného závazku. Dobrá víra vedlejší účastnice v nabytí vlastnického práva je vyloučena tím, že žalovaná a vedlejší účastníci byly zastoupeny týmž právním zástupcem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě kupní smlouvy ze dne 3.4.2012, přitom již v dopise ze dne 9.3.2012 právní zástupce žalované konstatoval vědomost o uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012. Dále žalobci poukázali na jednání žalované, která porušila závazky vyplývající pro ni z čl. 6.2. a 6.1. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 18.1.2012. K vyjádření žalované o odstoupení od smlouvy dopisem ze dne 29.5.2012 žalobci uvedli, že Smlouva o smlouvě budoucí kupní ze dne 18.1.2012 a Smlouva o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů z téhož dne uzavřená mezi odlišnými subjekty jsou na sobě nezávislé právní úkony. Žalobci nesouhlasili dále s tím, že by došlo k zániku závazku uzavřít smlouvu o převodu obchodních podílů pro prekluzi s tím, že mezi smluvními stranami smlouvy o Smlouvě budoucí o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 probíhala jednání o obsahu realizačních smluv před datem 6.2.2012, taktéž e-mailová korespondence, přičemž dne 6.2.2012 zaslala společnost SLOT Group, a.s. právnímu zástupci žalované a jejího manžela JUDr. Martina Tocika výzvu k uzavření realizačních smluv. Výzva ve smyslu § 292 odst. 3 obchodního zákoníku byla učiněna a nedošlo k prekluzi práva na uzavření realizační smlouvy a tím ani k zániku závazku ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012.

**8. Jednání soudu dne 17.9.2012:** Žalovaná dále namítla, že Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 uzavřela v tísní, neboť na začátku ledna 2012 navštívil žalovanou žalobce a), vyličil jí situaci, že bude pro ni výhodnější, aby krámek (spornou nemovitost) na žalobce převedla, jinak „budou padat hlavy“.

Žalobci se proti uvedenému ohradili s tím, že při tvrzené tísní je s podivem, že žalovaná se žalobci jednala po dobu několika měsíců, smlouvu sepisoval advokát žalované. Dále žalobci poukázali na to, že nájemní poměr mezi společností EPIDAUROS LR spol. s r.o. a žalovanou byl uzavřen na dobu určitou, strana žalovaná by měla prokázat, že k pronájmu byl udělen předchozí souhlas města Karlovy Vary.

**9. Vyjádření žalobců ze dne 27.9.2012:** Žalobci se důrazně osočili proti tvrzení žalované o tísní žalované s tím, že vztah mezi žalobcem a) a žalovanou byl naprosto korektní, námitku pokládají za účelovou ve snaze očernit v očích soudu žalobce. Žalobci dále tvrdí, že žalovaná strana by měla prokázat, že požadovala po vedlejší účastnici doklad prokazující dostatek finančních prostředků vedlejší účastnice k zaplacení kupní ceny za spornou nemovitost. Konečně žalobci namítli, že smlouva o smlouvě budoucí kupní a dohoda o převodu práva přednostní koupě ze dne 22.11.2011, jakož i výzva ze dne 10.1.2012 jsou antedatované právní úkony a vznikly až po datu 18.1.2012. V tomto směru žalobci poukázali na obsah jednání mezi žalovanou a žalobci, kdy se v žádném dopise od právního zástupce žalované JUDr. Martinem Tocikem neobjevuje zmínka o předchozích jednáních mezi žalovanou a vedlejší účastnicí.

**10. Vyjádření žalované ze dne 8.11.2012:** Žalovaná nově začala tvrdit, že manžel žalované neovládá češtinu a text Smlouvy o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů mu nikdo nepřeložil, a proto závazky z této smlouvy provázané se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě nemohly vzniknout pro nesrozumitelnost. Dále žalovaná namítla a tím doplnila podání ze dne 7.6.2012, že v čl. 6.2.2. Smlouvy o budoucích převodech obchodních podílů ze dne 18.1.2012 byly závazně sjednány adresy pro podání adresovaná oprávněným, avšak na adresu oprávněné žalované do data 6.2.2012 společnost SLOT Group, a.s. nedoručila žádný úkon, který by byl zapotřebí k zachování jejího práva.

**11. Jednání soudu dne 16.9.2013:** Strana žalující nově argumentovala tím, že dohoda mezi vedlejší účastnicí a společností EPIDAUROS LR spol. s r.o. podléhá režimu ustanovení § 196a obchodního zákoníku a dále, že účelem kupní smlouvy ze dne 3.4.2012 uzavřené mezi vedlejší účastnicí a žalovanou nebyl převod vlastnického práva, dosud nebyla zaplacená kupní cena a žalovaná jako prodávající může od kupní smlouvy odstoupit.

Žalovaná i vedlejší účastnice v reakci na uvedená tvrzení prohlásily, že žalovaná obdržela od vedlejší účastnice zaplacenou kupní cenu a žalovaná neví o žádném důvodu pro odstoupení od smlouvy. Pokud se týče aplikace § 196a obchodního zákoníku, žalovaná vyjádřila názor, že by bylo možné spatřovat maximálně neplatnost smlouvy o postoupení předkupního práva, už vůbec ne neplatnost kupní smlouvy.

**12. Závěrečný návrh žalobců ze dne 8.10.2013:** Podle žalobců jsou Smlouva o smlouvě budoucí a dohoda o převodu práva přednostní koupě ze dne 22.12.2011 a výzva k uzavření kupní smlouvy ze dne 12.1.2012 právními úkony simulovanými, u nichž absentuje vážnost projevu vůle, neboť tyto úkony byly učiněny s jediným cílem, a to znemožnit žalobcům, aby se domohli svého práva v rámci tohoto řízení. Simulaci uvedených právních úkonů žalobci spatřují v okolnostech, kdy a jakým způsobem se žalovaná o uvedených právních úkonech poprvé zmiňuje, v jednání žalované v průběhu negociačního procesu se žalobci, jakož i v neplnění procesních povinností žalovanou. V ostatním již strana žalující opakuje dosud přednesené právní argumenty.

## **B. Skutkový stav věci**

Mezi účastníky řízení byla shodná následující právně významná tvrzení, jež pokládá soud **za dílčí závěry o skutkovém stavu věci:**

1. 18.1.2012 podepsali žalobci a žalovaná, tehdy zastoupená advokátem JUDr. Martinem Tocikem, Smlouvu o smlouvě budoucí kupní a téhož dne žalovaná, manžel žalované a společnost SLOT Group, a.s. Smlouvu o smlouvě budoucí o převodu obchodních podílů
2. 2.2.2012 žalobci zaplatili kupní cenu ve výši 5.000.000,- Kč žalované
3. dopisem ze dne 6.2.2012 žalobci sdělili připravenost k podpisu kupní smlouvy, dopisy byly adresovány JUDr. Martinu Tocikovi a žalované, JUDr. Martinu Tocikovi doručeno dne 8.2.2012, žalované dne 13.2.2012
4. 9.2.2012, 10.2.2012 JUDr. Martin Tocik zasílá společnosti SLOT Group, a.s. opravený návrh Budoucí smlouvy o převodu

5. 13.2.2012 zasílá spol. SLOT Group, a.s. JUDr. Martinu Tocikovi emailem aktuální výpisy z obchodního rejstříku týkající se společnosti

6. 13.2.2012 zasílá spol. SLOT Group, a.s. žalované a jejímu manželovi výzvu k uzavření kupní smlouvy, žalovaná dopis převzala dne 20.2.2012, JUDr. Martin Tocik dne 15.2.2012

7. 13.2.2012 JUDr. Martin Tocik emailem zasílá spol. SLOT Group, a.s. dopis ze dne 13.2.2012, který obsahově totožný posílá této společnosti poštou s datací 15.2.2012

8. 17.2.2012 spol. SLOT Group, a.s. zasílá žalované dopis ze dne 16.2.2012 v reakci na dopis JUDr. Martina Tocika uvedený v předchozím odstavci, tentýž den JUDr. Martin Tocik emailem zasílá spol. SLOT sdělení o ukončení právního zastoupení paní M. [REDACTED]

9. 21.2.2012 žalovaná žalobcům vrátila 5.000.000,- Kč

10. 6.3.2012 žalobci dopisem vyzvali žalovanou k uzavření kupní smlouvy, žalované doručeno dne 7.3.2012

11. 9.3.2012 zástupce žalované odesílá dopis adresovaný SLOT Group, a.s.

12. 21.3.2012 žalovaná sdělila, že není připravena podepsat kupní smlouvu

13. 26.3.2012 žalobci vyzvali žalovanou k uzavření kupní smlouvy

14. 3.4.2012 podán návrh na vklad vlastnického práva k nemovitostem pro nabyvatele – vedl. účastníci

15. 29.5.2012 žalovaná odstoupila od smlouvy budoucí kupní, spol. SLOT Group, a.s. bylo doručeno 30.5.2012

16. Pokud se týče sporných skutečností ohledně podpisu smlouvy o smlouvě budoucí kupní a dohody o převodu práva přednostní koupě ze dne 22.12.2011, jakož i výzvy k uzavření smlouvy kupní ze dne 10.1.2012, v tomto směru doplnil soud dokazování dle pokynů odvolacího soudu o výsledch žalobců, jakož i o listiny předložené vedlejší účastníci při jednání soudu dne 4.5.2015. Žalobci namítali antedatuci uvedených listin, přičemž se dovolávali celé řady důkazů. Některé ze žalobců označených důkazů nemohly být provedeny pro absenci zákonných předpokladů pro provedení takových důkazů. Předně soud nemohl provést důkaz výpovědi žalované a vedlejší účastnice, neboť tyto se svým výsledkem nedaly souhlas. Uvedené důkazy soud proto nemohl nařídít dle § 131 odst. 1 o.s.ř. V případě JUDr. Martina Tocika, advokáta, soud nemohl podle § 126 odst. 1 ve spojení s § 124 o.s.ř. provést důkaz jeho svědeckou výpovědí, neboť tento jako zástupce žalované nebyl žalovanou zbaven zákonné povinnosti mlčenlivosti. Soud proto provedl k důkazu výsledch svědků P. [REDACTED], K. [REDACTED], B. [REDACTED], J. [REDACTED] a R. [REDACTED] Š. [REDACTED] (svědci navržení žalobci), jakož obsahem SMS zpráv, jejichž přepis je založen na č.l. 145 – 146, nově pak výpověď žalobců a listiny týkající se společnosti EPIDAURUS LR spol. s r.o.

Pokud se týče přípustnosti výpovědi žalobců, pak se soud nedomnívá na rozdíl od žalované a vedlejší účastnice, že by se jednalo o nepřípustně (nezákonně) provedené důkazy pro rozpor s § 131 o.s.ř. Předně tyto důkazy k prokázání antedatuce sporných listin navrhli žalobci v podání ze dne 27. 9. 2012 v rámci koncentrační lhůty, a to v kontextu negociačního procesu uzavírání smluv mezi žalobci a žalovanou.

Za důkazy, jejichž označením k prokázání svých tvrzení plní účastníci svou důkazní povinnost, mohou sloužit všechny prostředky, jimiž lze zjistit stav věci, zejména výsledch svědků, znalecký posudek, jiné listiny, ohledání a výsledch účastníků (k tomu srovnej § 125 věta první o. s. ř.). Podle vztahu k dokazované skutečnosti se rozlišují důkazy přímé a nepřímé (indicie). Přímým důkazem je ten, který přímo potvrzuje nebo vyvrací dokazovanou skutečnost (např. výpověď svědka o dokazované skutečnosti, kterou osobně viděl). Nepřímým důkazem je takový důkaz, který dokazuje skutečnost jinou, ale takovou, ze které je možné usuzovat, zda se stala či nestala skutečnost, která je předmětem dokazování; objasňuje tedy dokazovanou skutečnost pomocí jiné skutečnosti, která má k dokazované skutečnosti jen nepřímý vztah (např. výpověď svědka o tom, že viděl určitou osobu vcházet do místnosti, v níž se nacházela věc, kterou její vlastník od té doby postrádá). Zatímco souvislost mezi přímým důkazem a dokazovanou skutečností je zřejmá, musí být souvislost mezi nepřímým důkazem a skutečností, která je předmětem dokazování, teprve zjišťována. Míra této souvislosti bývá u jednotlivých nepřímých důkazů odlišná a může se i ukázat, že původní dojem o souvislosti nepřímého důkazu s dokazovanou skutečností byl vyvolán jen nahodilou shodou okolností a že tento vztah tu ve skutečnosti není. Protože každý nepřímý důkaz hodnocený odděleně (bez souvislosti s dalšími důkazy) umožňuje vždy více výkladů o svém významu, je jeho význam určen především jeho místem v řadě jiných nepřímých důkazů, jeho vztahem k těmto dalším důkazům a jeho souladností s nimi. Z toho plyne, že nepřímý důkaz sám o sobě zpravidla nevede – vzhledem ke svému zprostředkovanému vztahu ke skutečnosti, která je předmětem dokazování - k jejímu prokázání; výsledkem jeho hodnocení ve spojení s dalšími nepřímými důkazy tvořícími systém, jehož jednotlivé články jsou v souladu mezi sebou i s dokazovanou skutečností, však takový závěr být může.

V případě prokázání antedatuce smlouvy ze dne 22.12.2011, s výjimkou výsledch žalované, vedlejší účastnice, které se svojí výpovědí nesouhlasily, a jejího bratra, se může jednat jen o nepřímé důkazy, které mají vyvrátit, že listiny byly vyhotoveny v datech na nich uvedených, protože žalobci označené důkazy v podobě výpovědi dalších svědků a žalobců nejsou důkazy přímými (svědci a žalobci nebyli přítomni vyhotovování sporné listiny). Obdobně platí uvedené závěry i v případě sporné výzvy k uzavření smlouvy kupní ze dne

10.1.2012, kde jsou přímými důkazy jen výpověď žalované, vedlejší účastnice a bratra vedlejší účastnice, ostatní důkazy mohou být důkazy nepřímými.

Účastník, který neoznačil důkazy potřebné k prokázání svých tvrzení, nese případné nepříznivé následky v podobě takového rozhodnutí soudu, které bude vycházet ze skutkového stavu zjištěného na základě ostatních provedených důkazů. Stejně následky stíhají i toho účastníka, který sice navrhl důkazy o pravdivosti svých tvrzení, avšak hodnocení provedených důkazů soudem vyznělo v závěr, že dokazování nepotvrdilo pravdivost skutkových tvrzení účastníka. Zákon vymezuje důkazní břemeno v § 120 odst. 1 o. s. ř. jako procesní odpovědnost účastníka za výsledek řízení, jestliže je určován výsledkem provedení dokazování. Procesní smysl důkazního břemene vyniká především v takové důkazní situaci, kdy aktivní účastníci beze zbytku splní svou povinnost tvrzení a povinnost důkazní. Jeho pravým cílem je umožnit soudu vydat rozhodnutí i v těch případech, kdy určitá skutečnost, ve sporu rozhodná, nebyla (ve smyslu, že zpravidla ani být nemohla) dokázána, tedy v případech, kdy výsledky hodnocení důkazů neumožňují soudu přijmout ani závěr o pravdivosti této skutečnosti, ale ani závěr o tom, že by byla nepravdivá. Rovněž v těchto případech, v tzv. důkazní nouzi, musí soud rozhodnout v neprospěch toho účastníka, v jehož zájmu bylo podle hmotného práva prokázat tvrzenou skutečnost (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 21 Cdo 762/2001).

V posuzovaném případě žalobci ohledně antedatace sporných listin beze zbytku splnili svoji povinnost tvrzení, jakož i povinnost důkazní, neboť řádně k prokázání svých tvrzení o antedataci listin označili důkazy. Pokud soud prvního stupně v minulosti některé z důkazů (nepřímých) neprovedl (výslech žalobců a listiny týkající se společnosti EPIDAUROS LR spol. s r.o.) a z dosud provedených důkazů uzavřel, že se nezdařila prokázat pravdivost tvrzení žalobců o antedataci, nepostupoval souladně s § 120 odst. 1 o.s.ř. (přestože žalobci označili důkazy k prokázání tvrzení o antedataci listin, soud všechny důkazy neprovedl a přitom dokazovanou skutečnost vyhodnotil k tíži žalobců; na procesně podobnou situaci míří např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 619/2011). Koneckonců provést uvedené důkazy uložil soudu prvního stupně odvolací soud ve svém posledním zrušovacím usnesení. Z uvedených důvodů neobstojí proto argumentace žalované a vedlejší účastnice o nepřípustnosti provedení důkazu výslechem žalobců pro rozpor s § 131 o.s.ř., neboť prokazovanou skutečnost lze prokázat jinak, neboť soud v předchozích rozhodnutích uzavřel, že žalobci pravdivost svého tvrzení o antedataci neprokázali.

Při hodnocení důkazů provedených k antedataci sporných listin byl soud veden následujícími úvahami. Důkazy (přímé i nepřímé) hodnotí soud podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci (§ 132 o. s. ř. – k tomu viz níže hodnocení procesního postupu žalované a vedlejší účastnice). Výsledky hodnocení důkazů umožňují soudu přijmout závěr o pravdivosti skutečnosti, která je předmětem dokazování, jestliže na jejich základě lze nabýt jistoty (přesvědčení) o tom, že se tato skutečnost opravdu stala, aniž by o tom mohly být rozumné pochybnosti (k tomu srovnej rozhodnutí např. Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1938/2008, 21 Cdo 2682/2013). Při hodnocení důkazů soud přisuzoval jednotlivým důkazům hodnotu závažnosti (důležitosti) pro rozhodnutí, hodnotu zákonnosti, hodnotu pravdivosti, hodnotu věrohodnosti. Při hodnocení důkazů z hlediska jejich závažnosti (důležitosti) byl soud prvního stupně vázán názorem odvolacího soudu v tom směru, že důkazy provedené k prokázání antedatace sporných listin mají význam pro soudní rozhodnutí a že o ně může opřít svá skutková zjištění (jsou použitelné pro zjištění skutkového stavu). Všechny důkazy byly opatřeny zákonným způsobem (k tomu viz odůvodnění výše). Těžištěm hodnocení důkazů bylo jejich hodnocení z hlediska jejich pravdivosti (které skutečnosti, o nichž důkazy - pro rozhodnutí významné a zákonné - podávají zprávu, lze považovat za pravdivé a které nikoli). Při hodnocení důkazů z hlediska pravdivosti soud posuzoval i věrohodnost důkazem poskytované zprávy podle druhu důkazního prostředku a způsobu, jakým se podle zákona provádí.

Jediným přímým důkazem vedle samotných sporných listin, který byl soudem proveden a který měl prokazovat, že smlouva budoucí kupní a dohoda o převodu práva přednostní koupě byla podepsána dne 22.12.2011 a výzva k uzavření smlouvy kupní byla podepsána dne 10.1.2012, byl výslech svědka R. Š., bratra vedlejší účastnice, jenž podepsal smlouvu budoucí kupní a dohodu o převodu práva přednostní koupě a podle svých slov byl přítomen tomu, když předali se sestrou na jejich prodejně žalované výzvu k uzavření smlouvy kupní. Svědek R. Š. vysvětlil, že o převod nemovitosti usilovala jeho rodina od počátku vztahu se žalovanou v roce 1997, nájem byl sjednán na dobu 5 let s předkupním právem a vždy byl prodlužován o dalších 5 let (v roce 2002, 2007), vysvětlil i proč bylo právo předkupní převedeno na vedlejší účastnici a proč tato podepsala kupní smlouvu ohledně předmětné nemovitosti (v této části je jeho výpověď podpořena i nájemní smlouvou ze dne 1.8.1997). Nicméně soud pokládá jeho výpověď za nevěrohodnou a nepravdivou (k tomu srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1239/2011). Předně svědek vypovídal o tom, že chtěl, aby „nemovitost byla převedena jenom na sestru, a to z toho důvodu, aby sestra byla zajištěná, byla to jakási odměna za její 20letou práci“. Přitom důvodem, proč nemovitost kupovala vedlejší účastnice dle tvrzení

samotné vedlejší účastnice (k tomu srovnej jednání soudu dne 17.9.2012) bylo, že společnost EPIDURUS LR spol. s r.o. neměla dostatek finančních prostředků („již v roce 2011 probíhala mezi žalovanou a spol. EPIDURUS jednání o uzavření kupní smlouvy, nicméně z tohoto sešlo, neboť spol. neměla dostatek finančních prostředků“). V tomto směru právě žalobci navrhovali provést k důkazu listiny týkající se společnosti EPIDURUS LR spol. s r.o. ohledně její solventnosti v roce 2011, soud tyto listiny provedl při jednání soudu dne 4.5.2015 (výpis ze sbírky listin, výkaz zisků a ztráty, hlavní účetní knihu, rozvahu, přiznání k daní z příjmů a přílohu k účetní závěrce), přičemž těmito listinami má za prokázané, že jmenovaná společnost skutečně neměla dostatek finančních prostředků na úhradu kupní ceny za nemovitost. K tomu dokonce právní zástupce vedlejší účastnice uvedl, že společnost neměla žádný majetek, a proto jí byly poskytnuty půjčky ze strany společníků.

■ ■ ■ ■ ■ R ■ ■ ■ ■ ■ Š ■ ■ ■ ■ ■, jemuž z titulu jeho účastenství na společnosti musel být znám její stav, přesto vypověděl o motivu, který vedl k uzavření smlouvy budoucí kupní a dohody o převodu práva přednostní koupě, naprosto jinak, než co je prokazováno listinami předloženými vedlejší účastnicí. Vedle toho není věrohodná výpověď svědka z toho důvodu, že je v rozporu s výpovědí žalobce a) a svědka P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■. Svědek R ■ ■ ■ ■ ■ Š ■ ■ ■ ■ ■ uvedl ve své výpovědi, že po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí se od žalované dozvěděl, že měla jednání ohledně téže nemovitosti s P ■ ■ ■ ■ ■ (žalobci), avšak zcela pominul, že byl na prohlídce nemovitosti ■ ■ ■ ■ ■, jak o tom vypověděl žalobce a) a svědek P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■. I když výpověď svědka P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■ v tomto směru vykazuje nepřesnosti („na podzim proběhly prohlídky“), lze tyto nepřesnosti přičíst běhu času, protože jednání mezi účastníky probíhala v zimě 2011-2012 až jaře 2012. Každopádně žalobce a) ve své výpovědi uvedl, že nemovitost ■ ■ ■ ■ ■ si nejprve prohlédla žalovaná, pak svědek R ■ ■ ■ ■ ■ Š ■ ■ ■ ■ ■, kterého měl provádět svědek D ■ ■ ■ ■ ■ a P ■ ■ ■ ■ ■. Obdobně vypovídal i svědek P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■ – „pokud se týče nemovitosti ■ ■ ■ ■ ■, tak na podzim proběhly prohlídky, jednak v mé přítomnosti, a jednak myslím za přítomnosti pana P ■ ■ ■ ■ ■“. I když lze souhlasit s argumentací právního zástupce žalované v závěrečné řeči ohledně podpůrné povahy důkazu slyšením strany (k tomu např. Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kol Občanský soudní řád. Komentář. I. díl 7. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 1066s. na st. 604 a 605), věrohodnost výpovědi žalobce a) nebyla nijak zpochybně, výpověď není vnitřně rozporná, odpovídá ostatním výpovědím svědků (kromě R ■ ■ ■ ■ ■ Š ■ ■ ■ ■ ■). Žalobce a) svou výpověď potvrdil tvrzení žalobců v dosavadních podáních ohledně prohlídky nemovitosti ■ ■ ■ ■ ■ (k tomu srovnej např. str. 6 podání žalobců ze dne 27. 9. 2012 ohledně návrhu na výslech svědka P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■, závěrečný návrh žalobců ze dne 8.10.2013 str. 3, druhý odstavec).

Výpověď svědka R ■ ■ ■ ■ ■ Š ■ ■ ■ ■ ■, jakož i data uvedená na smlouvě budoucí kupní a dohodě o převodu práva přednostní koupě (22.12.2011) a na výzvě k uzavření smlouvy kupní (10.1.2012) jsou vyvrácena i dalšími důkazy. Výpověď svědka P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■ má soud za prokázané, že tento prostřednictvím své společnosti zajišťuje správu nemovitostí v lokalitě, ve které se nachází i nemovitost, ohledně níž byla podepsána smlouva o smlouvě budoucí kupní, svědek byl u jednání žalobce a) a žalované (potvrdil ve své výpovědi i žalobce a), přičemž se dohodli na prodeji nemovitosti. Svědek byl žalovanou ujištěn, že na nemovitosti nevážnou žádné závazky a žádné smlouvy, vysvětlil, proč ho to zajímalo (soudu je z úřední činnosti známo, že nemovitosti - dřevěné krámky v ■ ■ ■ ■ ■ ulici byly v minulosti předmětem soudních sporů). Pro svědka to byl uzavřený obchod, proto již nebyl při samotném sjednávání smlouvy přítomen. Svědek J ■ ■ ■ ■ ■ T ■ ■ ■ ■ ■, který se účastnil fáze přípravy realizační smlouvy, potvrdil, že ze strany JUDr. Martina Tocika sice nebyl nikdy upozorněn na to, že by převodu bránilo uzavření předchozí smlouvy o smlouvě budoucí. Taktéž v SMS zprávách žalované vůči žalobci a) s přátelským obsahem se nikde neobjevuje zmínka, že by převodu předmětné nemovitosti bránila jakákoliv překážka. Výpověď obou žalobců shodně popisuje jednání dne 18.1.2012 ohledně podpisu Smlouvy o smlouvě budoucí kupní u JUDr. Martina Tocika jako přátelské, rovněž tam nebyli žalobci upozorněni na to, že by převodu nemovitosti bránila jakákoliv překážka.

Antedataci listin lze v kontextu všech provedených důkazů k této skutečnosti dovodit rovněž z procesního postoje žalované; žalovaná se zmiňuje o existenci shora uvedených listin, a tedy překážce bránící převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti na žalobce, poprvé až v odvolání proti usnesení o nařízení předběžného opatření, tedy až v podání ze dne 24. 4. 2012. Za celou předchozí dobu od zahájení jednání o převodu nemovitosti žalovaná neuvedla jako překážku bránící převodu nemovitosti smluvní závazky ve vztahu ke společnosti EPIDURUS LR spol. s r. o. dle shora uvedených sporných listin (k tomu srovnej výpovědi svědka P ■ ■ ■ ■ ■ D ■ ■ ■ ■ ■, ■ ■ ■ ■ ■ T ■ ■ ■ ■ ■ a žalobců, naopak z jednání žalované vůči žalobcům vyplývá vůle předmětnou nemovitost převést. V dopise ze dne 15.2.2012 žalovaná prostřednictvím JUDr. Martina Tocika neuvádí žádnou překážku, jež by bránila uzavření realizační smlouvy, naopak deklaruje úmysl jednat se žalobci dále, v dopise z 21.3.2012 (dopis již stávajícího zástupce žalované Mgr. Michla Bureše) uvádí jako důvod nemožnosti uzavřít realizační smlouvu nepřítomnost žalované a dále, že předložený návrh neobsahuje všechny náležitosti. Vedle toho v tomto dopise právní zástupce žalované odkazuje ještě na jeho dopis z 9.3.2012, v němž deklaroval, po doplnění dokladů a prohlídky, zájem pokračovat v jednání. Konečně dopisem ze dne 29.5.2012 žalovaná od smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 18. 1. 2012 odstoupila (s ohledem na provázanost se smlouvou o



smlouvě budoucí o převodu obchodních podílů), v tomto dopise se nikde nezmínila o překážce bránící převodu nemovitosti s ohledem na závazky vůči společnosti EPIDAUROS s.r.o. Výslechu svého původního právního zástupce JUDr. Martina Tocika žalovaná zabránila tím, že ho nezbavila povinnosti mlčenlivosti. Ač tedy nelze klást k tíži žalované a vedlejší účastnice, že nesouhlasily jako účastníci řízení se svým výsledkem, žalovaná rovněž s výsledkem JUDr. Martina Tocika, a využily práva daného jim zákonem, jeví se využití jejich práva ve spojení se shora uvedenými skutečnostmi a postupně v řízení vznášenými námitkami jako obstruktivní a účelové. Žalované rozhodně nebránilo nic před zahájením soudního řízení vyjavit v korespondenci se žalobci svoji obranu s odkazem na závazek žalované vůči vedlejší účastnici, avšak uvedené se stalo až v tomto soudním řízení v podání ze dne 24. 4. 2012.

V nespolední řadě tvoří ucelenou soustavu nepřímých důkazů prokazujících antedatování sporných listin i „nelogické“ chování žalované. Žalovaná dle svých tvrzení měla nejprve dne 22.12.2011 podepsat smlouvu budoucí s vedlejší účastnicí se sjednanou kupní cenou 5,500.000 Kč, aby vzápětí 18.1.2012 podepsala, zastoupena advokátem, smlouvu budoucí se sjednanou kupní cenou nižší - 5,000.000 Kč; konečně rozdílně žalovaná přistupovala v ujednání k vedlejší účastnici a žalobcům z hlediska prokázání solventnosti k úhradě kupní ceny.

Naproti tomu výpověď svědkyně K. B. nepřinesla ke sporné skutečnosti ohledně antedatace shora uvedených listin ničeho. Taktéž znalecký posudek Kriminalistického ústavu Praha nepřinesl ničeho. Ve věci PČR, Kriminalistickým ústavem Praha zpracovaný posudek, jakož i výsledek znaleckého přezkoumání, že neexistuje žádná metoda, na základě které by bylo možné určit, kterého data byla listina či dokument vyhotovena. Stáří listiny lze určit pouze prostřednictvím dostatečně kvalitního srovnávacího materiálu, vykazující jisté markanty. V daném případě s ohledem na krátké časové období, v němž mohly být listiny antedatovány, jakož i způsob vyhotovení těchto listin a objektivní nemožnosti předložení věrohodného srovnávacího materiálu žalovanou či vedlejší účastnicí (listiny vytištěny na tiskárně od počítače, kde by žalovaná či vedlejší účastnice musely předložit jiné listiny vyhotovené na téže tiskárně, u nichž by nebylo pochyb z jakého jsou data a že byly vytištěny na totožné tiskárně, navíc vykazující jistou markantu) nemohlo přejít důkazní břemeno na žalovanou, jak soud původně dovozoval, aniž by v té době byly známy odborné závěry kriminalistického ústavu, v usnesení ze dne 11.12.2012 č.j. 19 C 33/2012-174 a ze dne 7.1.2013 č.j. 19 C 33/2012-186. Proto nemohl soud přihlídnout při interpretaci provedených důkazů k procesnímu postoji žalované a vedlejší účastnice a dovozovat z toho pro ně nepříznivé důsledky (z pohledu dokazování).

Jak vyplývá z odůvodnění shora, ztotožňuje se soud s hodnocením nepřímých důkazů se stranou žalovanou, jak jej učinila v závěrečném návrhu ze dne 8.10.2013.

Ze shora uvedených důkazů proto soud mohl dovodit jediný *dílčí skutkový závěr o antedataci sporných listin - smlouvy o smlouvě budoucí kupní a dohody o převodu práva přednostní koupě (ze dne 22.12.2011) a výzvy k uzavření smlouvy kupní (ze dne 10.1.2012), přičemž tyto listiny byly účelově vytvořeny po datu 18.1.2012, kdy podepsali žalobci a žalovaná, tehdy zastoupená advokátem JUDr. Martinem Tocikem, Smlouvu o smlouvě budoucí kupní.*

**17.** Pokud se týče sporných tvrzení ohledně výměny návrhů realizačních smluv mezi právním zástupcem žalované a jejího manžela, stranou žalující a spol. SLOT Group, a.s.: E-mail ze dne 13.2.2012 (č. l. 123 spisu) od JUDr. Martina Tocika adresovaný K. B. prokazuje, že JUDr. Martin Tocik shrnul průběh jednání se spol. SLOT Group, a.s., přičemž tento e-mail dále prokazuje, že dne 1.2.2012 JUDr. Martin Tocik jako právní zástupce žalované a jejího manžela doručil společnosti SLOT Group, a.s. návrh realizačních smluv, na něž společnost reagovala dne 2.2.2012 a 3.2.2012 zasláním připomínek a změn realizačních smluv.

**18.** Pokud se týče sporných tvrzení ohledně výzvy k uzavření realizační smlouvy dle Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012: E-mail ze dne 6.2.2013 (č. l. 112, 222) prokazuje, že K. B. za spol. SLOT Group, a.s. odeslala JUDr. Martinu Tocikovi, právnímu zástupci žalované v uvedený den v 15.23 hod. oznámení k plnění budoucích smluv s dopisy ze dne 6.2.2012 (č. l. 223 a 224), jejichž obsahem jsou výzvy k poskytnutí součinnosti k uzavření realizačních smluv s tím, že originály budou doručeny poštou (předmět=Subject: Oznámení k plnění budoucích smluv), e-mail ze dne 6.2.2012 (č. l. spisu 221) prokazuje, že e-mail uvedený v předchozí větě byl JUDr. Martinu Tocikovi doručen dne 6.2.2012 v 15.23 hod., e-mail ze dne 6.2.2012 (č. l. spisu 220) prokazuje, že e-mail uvedený v první větě tohoto odstavce byl přečten 6.2.2012 v 16.53.35 hod. Konečně e-mail ze dne 6.2.2012 (č. l. spisu 225) prokazuje, že K. B. za spol. SLOT Group, a.s. odeslala v uvedený den JUDr. Martinu Tocikovi výkazy 9 nových společností RAY. Uvedené důkazy tak prokazují, že spol. SLOT Group, a.s. dne 6.2.2012 e-mailovou zprávou vyzvala právního zástupce žalované a jejího manžela, a to JUDr. Martina Tocika k poskytnutí součinnosti k uzavření realizačních smluv dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012.

19. Sporné mezi účastníky dále bylo, zda žalovaná podepsala Smlouvu o smlouvě budoucí kupní dne 18.1.2012 v tísni, resp. zda tuto smlouvu uzavřela pod tlakem žalobce a), který počátkem ledna 2012 měl žalovanou navštívit s tím, že o spornou nemovitost stejně přijde, že je pro ni výhodnější, když mu krátek převede, přičemž se žalobce a) vyjádřil v tom směru, že pokud nebude mít ten krátek, „budou padat hlavy“. Uvedené tvrzení, jak vyplývá z právního hodnocení níže, samo o sobě nemá právního významu, a proto k němu soud neprováděl žádné důkazy označené účastníky pro nadbytečnost, konkrétně výslech žalované a manžela žalované, který nebyl přítomen jednání, u něhož měla být pronesena shora uvedená výhrůžka, dále důkazy označené žalobci, a to výslech žalobců, svědka [REDACTED] T [REDACTED], JUDr. Martina Tocika. Nicméně samotným chováním žalované je vyvráceno, že by jednala pod tlakem bezprávné výhrůžky – byl to právní zástupce žalované, kdo připravil text *Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012*, byla to žalovaná, kdo chtěl od společnosti SLOT Group, a.s., ovládané žalobcem a), prostřednictvím jí vlastněných společností získat jinou nemovitost v Karlových Varech za cenu takřka 55 mil. Kč, žalovaná s tvrzením o bezprávné výhrůžce přišla teprve při jednání soudu dne 17.9.2012, aniž by v předchozí korespondenci mezi účastníky, resp. jejich právními zástupci v tomto směru padla jakákoliv zmínka. Je zřejmé, že se jedná o zcela účelově použitou námitku.

### C. Právní závěry

Soud předesílá, že na právní hodnocení oproti předchozímu rozsudku beze změn trvá, právní hodnocení bylo doplněno o úvahy na základě závazného právního názoru odvolacího soudu vyjádřeného opakovaně ve zrušovacích usneseních. Ve věci dle ust. § 3028 odst. 3 nového občanského zákoníku účinného do 1. 1. 2014 aplikoval soud občanský zákoník a obchodní zákoník ve znění do 31. 12. 2013 (dále jen „občanský zákoník“ a „obchodní zákoník“)

#### 1. Citace použitých právních předpisů:

Podle § 50a odst. 1 a 2 občanského zákoníku účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech. Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

Podle § 289 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku smlouvou o uzavření budoucí smlouvy se zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem. Smlouva vyžaduje písemnou formu.

Podle § 290 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku zavázaná strana je povinna uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy. Nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít smlouvu podle odstavce 1, může oprávněná strana požadovat, aby obsah smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě anebo může požadovat náhradu škody způsobené jí porušením závazku uzavřít smlouvu. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu smlouvy může oprávněná strana požadovat pouze v případě, kdy zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy.

Podle § 292 odst. 3 obchodního zákoníku závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.

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

Podle § 22 odst. 1 občanského zákoníku zástupcem je ten, kdo je oprávněn jednat za jiného jeho jménem. Ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému.

Podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku převádí-li se nemovitá věc na základě smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí podle zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

Podle § 575 odst. 1 občanského zákoníku stane-li se plnění nemožným, povinnost dlužníka plnit zanikne.

#### 2. Lex contractus (použitá smluvní ujednání):

Ve Smlouvě o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012, podepsané spol. SLOT Group, a.s. jako povinnou a žalovanou a jejím manželem jako oprávněnými si smluvní strany v čl. 4.2.1.

sjednaly oprávnění oprávněných odstoupit od této smlouvy, přičemž v čl. 4.2.2. si sjednaly, že odstoupení od smlouvy musí být učiněno písemně, musí v něm být uveden důvod odstoupení a musí být doručeno povinné, v čl. 6.2.2. si sjednaly, že písemná podání adresovaná oprávněným se doručují na adresu bydliště ■■■■■ M■■■■■ uvedené ve smlouvě. V čl. 3.1.1. si smluvní strany sjednaly, že oprávnění (žalovaná a její manžel) se zavazují uzavřít s povinnou (spol. SLOT Group, a.s.) smlouvy o převodu obchodních podílů držených povinnou na společnostech v tomto ustanovení uvedených do 6.2.2012.

Ve Smlouvě o budoucí smlouvě kupní ze dne 18.1.2012, podepsané žalobci jako budoucími kupujícími a žalovanou jako budoucí prodávající si smluvní strany sjednaly v čl. 7.2., že budoucí prodávající je oprávněna odstoupit od smlouvy v případě, že Smlouva o budoucích smlouvách ze dne 18.1.2012 nejpozději ke dni 6.2.2012 zanikne. V čl. 8.2. větě druhé si smluvní strany sjednaly, že písemná podání adresovaná budoucím kupujícím se doručují na adresu bydliště budoucích kupujících uvedené ve smlouvě (žalobců - pozn. soudce), pokud budoucí kupující neuvedenou jinou adresu pro doručování; jiná adresy pro doručování musí být druhé smluvní straně sdělena formou písemného oznámení a toto oznámení se stane nedílnou součástí smlouvy.

**3. K právnímu režimu a platnosti Smlouvy o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012:**

Odpověď na uvedenou otázku nedají samotná ujednání smluvních stran obsažené v uvedené smlouvě, neboť smluvní strany si nesjednaly výslovně užití obchodního zákoníku dle § 262 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku, odpověď nelze ani dovodit z označení smluvních stran, neboť tuto smlouvu podepsaly spol. SLOT Group, a.s. jako povinná, jež je podnikatelem dle § 2 odst. 2 písm. a) obchodního zákoníku a fyzické osoby, a to žalovaná a její manžel jako oprávnění. Odpověď na otázku je třeba hledat v předmětu této smlouvy. Účelem smlouvy o uzavření budoucí smlouvy upravené v § 289 až 292 obchodního zákoníku je v pevné a závazné formě zachytit dosaženou dohodu stran o tom, že chtějí uzavřít ve stanovené době smlouvu určitého typu nebo v základě vymezený nominální kontrakt (realizační smlouvu), s určitým obsahem (v rozhodujících rysech určeným předmětem plnění). Jejím předmětem proto ještě není konkrétní plnění, ale předmětem této smlouvy je závazek uzavřít v určité době smlouvu, tzv. realizační smlouvu. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy představuje právně závazný základ pro uzavření v této smlouvě určené budoucí smlouvy nebo určených budoucích smluv ve vztazích mezi podnikateli a dalších vztazích podřízených úpravě obchodního zákoníku. Tak, jak je pojata v úpravě obchodního zákoníku, jde o smlouvu, která může sloužit pro přípravu uzavření jakékoli smlouvy, tedy jak smlouvy určitého typu, tak smlouvy nominální, a pokud jde o smlouvu určitého typu, jak smlouvy typu upraveného obchodním zákoníkem, tak smlouvy typu upraveného občanských zákoníkem, případně jiným zákonem. Smlouva o uzavření budoucí smlouvy ve vztazích, které se podle § 261, popřípadě § 262 odst. 1 řídí úpravou třetí části obchodního zákoníku, řídí úpravou § 289 a násl. obchodního zákoníku (k tomu srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 603/97, publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek). Jelikož předmětem Smlouvy o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 je uzavření smlouvy o převodu obchodních podílů z povinné na oprávněné, tedy se jedná o uzavření smlouvy, jež je obchodním závazkovým vztahem absolutním dle § 261 odst. 3 písm. a) obchodního zákoníku, pak i smlouva ze dne 18.1.2012 se řídí právní úpravou obchodního zákoníku. V tomto směru nebylo mezi účastníky právních pochybností. Smlouvu pokládá soud za platně uzavřenou, neboť obsahuje všechny podstatné náležitosti dle § 289 odst. 1 obchodního zákoníku a je uzavřena i v zákonem předvídané písemné formě (§ 289 odst. 2 obchodního zákoníku).

Soud nemohl žalovanou namítaný důvod neplatnosti, že Smlouvu o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 podepsal manžel žalované v české verzi, ač češtinu neovládá, akceptovat neboť se skutkovými okolnostmi, ze kterých by bylo možné dovodit případnou neplatnost této smlouvy (znalost českého jazyka), žalovaná přišla až po prvním jednání ve věci samé, jež proběhlo dne 17.9.2012. Žalovaná skutková tvrzení v uvedeném směru uplatnila až v podání ze dne 8.11.2012. Jedná se o novotu, uplatněnou žalovanou v rozporu s § 118b odst. 1 o.s.ř., a proto soud nemůže k těmto tvrzením přihlídnout. V této souvislosti soud podtrhuje, že skutkové okolnosti byly žalované nepochybně známy již při prvním jednání ve věci samé dne 17.9.2012. Vedle toho pokládá soud námitku za účelovou, neboť text smlouvy připravoval právní zástupce žalované a jejího manžela JUDr. Martin Tocik.

Jelikož nebyly tvrzeny žádné jiné okolnosti, ze kterých by bylo možné dovodit neplatnost Smlouvy o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012, ani takové okolnosti nevyplynají přímo ze smlouvy, soud pokládá citovanou smlouvu za platně uzavřenou.

**4. K zániku závazku uzavřít budoucí smlouvu sjednanou ve Smlouvě o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012:**

Z ustanovení § 289 obchodního zákoníku vyplývá, že závazek uzavřít budoucí smlouvu může převzít jen jedna ze smluvních stran nebo obě smluvní strany. Nutným požadavkem je, že předmět plnění budoucí smlouvy musí být určen alespoň obecně, tedy základním vymezením, a musí být stanovena doba, kdy bude tato smlouva uzavřena. Další nutnou náležitostí smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je stanovení doby, kdy bude uzavřena budoucí smlouva. Ta může být stanovena určitým dnem nebo určitou lhůtou. V posuzovaném případě je předmět plnění budoucí smlouvy určen konkrétně, neboť jsou konkrétně vymezeny obchodní podíly, jež mají být kupní smlouvou převedeny ze spol. SLOT Group, a.s. na žalovanou a jejího manžela, rovněž je dojednána budoucí kupní cena, a žalovaná s manželem se zavázali uzavřít realizační smlouvy do 6.2.2012. Soud se neztotožňuje s názorem žalobců, že závazek uzavřít budoucí smlouvu převzaly obě smluvní strany, ale naopak ve světle ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku závazek uzavřít budoucí smlouvu převzala žalovaná a její manžel jako strana označená ve Smlouvě o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 „oprávněním“ – k tomu srovnej čl. 3.1.1., jenž upravuje: „oprávněním se zavazují uzavřít s povinnou (spol. SLOT Group, a.s., pozn. soudce) smlouvy o převodu obchodních podílů držných povinnou na společnostech ..... do 6.2.2012“.

Jestliže závazek uzavřít budoucí smlouvu převzala jen jedna ze smluvních stran, přísluší druhé straně (oprávněné požadovat uzavření budoucí smlouvy, v tomto případě je ve smlouvě touto spol. SLOT Group, a.s. označená jako povinná smluvní strana) iniciativa k uzavření této smlouvy. Oprávněná strana tedy vyzývá stranu zavázanou k uzavření budoucí smlouvy; potud soud souhlasí s názorem jak žalobců tak žalované. Výzvu k uzavření budoucí smlouvy může nepochybně představovat podání návrhu smlouvy. Obchodní zákoník v ustanovení § 290 odst. 1 použil jen slovo „výzva“, ačkoli jinak je v úpravě uzavření smlouvy a formulaci obdobných povinností přesný. Ze zákona nevyplývá přímý požadavek, aby hned byl dán úplný návrh smlouvy, která má být podle smlouvy o přípravě dodávek uzavřena, ale postačí i výzva, aby návrh smlouvy podala strana zavázaná. Podle názoru soudu je třeba brát pojem výzvy v obecném, širokém významu tohoto slova. Jak výzva, tak návrh smlouvy musejí být v souladu s obsahem smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, jinak by druhá strana, když by výzvě nevyhověla, resp. neuzavřela smlouvu na základě předloženého návrhu smlouvy, neporušila svůj závazek ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, který je vázán na podmínku, že výzva nebo návrh smlouvy jsou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy. Ustanovením § 290 odst. 1 obchodního zákoníku není předepsána žádná forma výzvy, proto se může jednat o ústní výzvu, písemnou výzvu, ale třeba i výzvu učiněnou prostřednictvím elektronické komunikace.

V posuzovaném případě bylo prokázáno (k tomu srovnej skutková zjištění ad 17. a 18.), že mezi smluvními stranami, a to spol. SLOT Group, a.s. a žalovanou s jejím manželem docházelo k výměně návrhů realizačních smluv předvídaných ve Smlouvě o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 dne 1.2., 2.2. a 3.2.2012 prostřednictvím e-mailu, tedy nepochybně ve smyslu ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku zasláním návrhů realizačních smluv společností SLOT Group, a.s. právnímu zástupci žalované a jejího manžela (JUDr. Martinu Tocikovi) uvedená společnost realizovala výzvu dle § 290 odst. 1 obchodního zákoníku. Konečně tuto výzvu vykonala nejpozději dne 6.2.2012, kdy opět elektronicky vyzvala žalovanou a jejího manžela k rukám JUDr. Martina Tocika k uzavření realizačních smluv (k tomu srovnej skutková zjištění ad 18.).

Soud se nemůže ztotožnit s argumentací žalované z podání ze dne 7.6.2012, podrobně rozvedené v podání ze dne 8.11.2012, že žádná výzva ze strany spol. SLOT Group, a.s. vůči žalované a jejímu manželovi nebyla do data 6.2.2012 učiněna. Lichým se jeví odkaz žalované na čl. 6.2.2., a to v chybné citaci „veškerá podání adresovaná oprávněným se doručují na adresu bydliště J. M. uvedené ve smlouvě“, protože smluvní strany si v tomto článku sjednaly, že „písemná podání adresovaná oprávněným se doručují na adresu bydliště J. M. uvedené ve smlouvě“. Smluvními stranami sjednaný režim dopadá na písemná podání, nikoli na jiná podání učiněná v jiné formě. Ze shora uvedeného je patrné, že mezi smluvními stranami probíhala čilá elektronická komunikace, kdy spol. SLOT Group, a.s. zaslala opakovaně elektronicky JUDr. Martinu Tocikovi, právnímu zástupci žalované a jejího manžela návrhy realizačních smluv (2.2. a 3.2.2012) a 6.2.2012 výzvu k uzavření realizačních smluv. Jak soud uzavřel shora, z ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku nevyplývá, že by výzva k uzavření budoucí smlouvy musela být učiněna písemně, písemnou formu pro podání výzvy si ani smluvní strany ve Smlouvě o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012, nesjednaly, a proto nebylo nutné nepísemnou výzvu doručovat dle ujednání obsaženého v čl. 6.2.2. citované smlouvy.

Jelikož bylo prokázáno, že spol. SLOT Group, a.s. do 6.2.2012 opakovaně elektronicky vyzvala žalovanou a jejího manžela k rukám jejich právního zástupce JUDr. Martina Tocika ve smyslu § 290 odst. 1

obchodního zákoníku, nemohlo dojít k zániku, prekluzi, závazku uzavřít budoucí smlouvy dle Smlouvy o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 ve smyslu § 292 odst. 3 obchodního zákoníku.

##### 5. K právnímu režimu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 a její neplatnosti:

Jelikož tuto smlouvu uzavřely fyzické osoby, a to žalobci a žalovaná, a smlouva neobsahuje ujednání smluvních stran ve smyslu § 262 odst. 1 a 2 obchodního zákoníku, řídí se právní režim této smlouvy ustanoveními občanského zákoníku, konkrétně pak § 50a občanského zákoníku. Podstata smlouvy o uzavření budoucí smlouvy spočívá v tom, že si její subjekty v souladu se širokou smluvní svobodou (volností) písemně shodně a tím závazně ujednávají, že spolu do sjednané doby uzavřou budoucí, resp. realizační smlouvu, na jejíž podstatných náležitostech se musí dohodnout (odchylně srov. § 289 obchodního zákoníku v odůvodnění shora). Doba k uzavření hlavní smlouvy je tak postavena na roveň ujednání o podstatných náležitostech. Mezi žalovanou a žalobci uzavřená Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 splňuje veškeré podstatné náležitosti vyplývající z citovaného ustanovení § 50a občanského zákoníku a soud nemá důvod ji shledávat za neplatnou. Obdobně jako ve shora uvedené Smlouvě o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 převzala závazek uzavřít realizační smlouvu pouze jedna smluvní strana, v případě posuzované smlouvy o budoucí kupní smlouvě žalovaná jako budoucí prodávající (k tomu srovnej čl. 3.1. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012). Pro podřízení právní argumentace ohledně doručování úkonů týkající se Smlouvy o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 soud uvádí, že v čl. 3.1.1. této smlouvy si smluvní strany sjednaly závazek oprávněných uzavřít s povinnou smlouvu do 6.2.2012, a však v čl. 3.1. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 si smluvní strany sjednaly závazek budoucí prodávající (žalované, pozn. soudce) převést vlastnické právo ke sporné nemovitosti budoucí kupní smlouvou na základě písemné výzvy, dle čl. 3.4. do 6.2.2012. Z uvedeného vyplývá, že v případě dvou smluv o smlouvách budoucích, které připravoval právní zástupce žalované, byl zvolen rozdílný přístup k výzvě k uzavření realizačních smluv; v režimu občanského práva uvedené nemá význam, neboť právo na uzavření realizační smlouvy neprekluduje.

Pokud se týče námítky žalované ohledně neplatnosti Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 pro bezprávnou výhrůžku (nesprávně označovanou jako tíseň) ze strany žalobce a) dospěl soud k následujícím závěrům. Ustanovení § 37 odst. 1 občanského zákoníku stanoví náležitosti právního úkonu, aby na tento mohlo být pohlíženo jako na úkon platný, jinak se jedná o absolutně neplatný právní úkon. Právní úkon musí být učiněn svobodně, přičemž o svobodný právní úkon nejde v první řadě tam, kde byl tento úkon učiněn v důsledku přímého fyzického donucení – vis absoluta (není přitom rozhodné, od koho fyzické donucení pochází). V těchto případech však ve skutečnosti nejde vůbec o vůli jednatelce, neboť ta je nahrazena vůlí donucujícího. Tímto směrem tvrzení žalované nesměřovala (srovnej „jinak budou padat hlavy“). O svobodný právní úkon však nejde ani tam, byl-li právní úkon učiněn v důsledku psychického donucení (nátlaku), zejména bezprávné výhrůžky – vis compulsiva (rozhodující je přitom působení bezprávné výhrůžky v době učinění právního úkonu). Výhrůžka znamená, že jednatel je v důsledku jejího druhu a intenzity přinucen za daných okolností konkrétního případu ke svému projevu vůle vzbuzením důvodné bázně (strachu). Výhrůžka musí být bezprávná (protiprávní), tj. jejím prostřednictvím se vynucuje něco, co tímto způsobem být vynuceno nesmí. Potud by bylo možné uvažovat o důvodnosti vznesené námítky žalovanou o nátlak ze strany žalobce a), avšak je třeba si uvědomit, že žalovaná nejednala se žalobcem a), resp. žalobci sama, nýbrž byla zastoupena advokátem JUDr. Martinem Tocikem. Osoba, ať fyzická či právnická, v jejímž občanskoprávním postavení se mají projevit následky právního úkonu, tj. vznik, změna či zánik subjektivních občanských práv a právních povinností, nemusí v praktickém životě vždy učinit tento právní úkon sama. Občanský zákoník za určitých podmínek umožňuje, aby právní úkon za tuto fyzickou či právnickou osobu mohl provést někdo jiný v zastoupení, tj. jejich zástupce. Přitom se rozlišuje zastoupení přímé a zastoupení nepřímé (nepřímé zastoupení někdy též označované jako tzv. náhradnictví). Oběma případům zastoupení je společné, že v něm zástupce činí vlastní projev vůle (právní úkon). Zatímco přímý zástupce činí projev vůle jménem zastoupeného a na jeho účet, takže občanská subjektivní práva a právní povinnosti, jedná-li zástupce v mezích oprávnění, vznikají přímo zastoupenému, nepřímý zástupce činí právní úkon vlastním jménem, i když rovněž on na účet zastoupeného (cizí účet); v naposled uvedených případech nabývá nepřímý zástupce občanských subjektivních práv a právních povinností sám, je však takto nabytá práva a povinnosti povinen následně převést podle smlouvy na zastoupeného (např. postupem práv – pohledávek). Občanský zákoník upravuje výslovně pouze přímé zastoupení. V daném případě je nepochybné, že to byl přímý zástupce žalované JUDr. Martin Tocik, kdo připravil návrh Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012, tedy projevoval svou vůli, byť s účinky pro

žalovanou, aniž by na vůli zástupce žalované byl vyvíjen nátlak ze strany žalobce a). Jinými slovy pro imperfekt právního úkonu činěného v zástupcem nestačí nátlak (bezprávná výhrůžka) adresovaná vůči zastoupenému, ale adresovaná vůči zástupci a zastoupenému nebo sice vůči zastoupenému, avšak s tím, že tento zástupce o výhrůžce informuje a i u jednatelského zástupce tato výhrůžka vyvolá důvodnou obavu, pod jejímž tlakem jedná jinak, než by činil v případě svobodného jednání. Žalovaná však zůstala pouze u tvrzení, že bezprávná výhrůžka byla adresována jenom jí. S ohledem na uvedené, nemá takové tvrzení právního významu a nepůsobí neplatnost, i v případě jeho prokázání, smlouvy. Soud již shora zdůvodnil navíc, že tuto námitku pokládá za účelovou, neb další chování žalované, po vyvinutém nátlaku, je těžko uvěřitelné a logicky zdůvodnitelné. Žalovaná pod tvrzenou bezprávnou výhrůžkou nechává svého právního zástupce JUDr. Martina Tocika připravit texty dvou smluv o smlouvách budoucích, přičemž žalobce a) jako hrozící pooptává nemovitost ve sjednané ceně 5 mil. Kč, žalovaná poptává u téže osoby, resp. firmy jí ovládané, nemovitost za cca 55 mil. Kč. Za tohoto posouzení soud neshledal námitku neplatnosti důvodnou, naopak pokládá Smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 za platně uzavřenou.

#### **6. Odstoupení od Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012:**

Žalovaná se dovolávala čl. 7.2. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012, v němž si smluvní strany sjednaly možnost od této smlouvy odstoupit za podmínek tam uvedených; konkrétně tak měla žalovaná učinit dopisem ze dne 29.5.2013. Předtím, než soud posuzoval důvodnost odstoupení, zabýval se tím, zda žalovaná účinně odstoupila. Dopis byl adresován právnímu zástupci žalobců JUDr. Pavlu Tomkovi, tomu byl také doručen. Přitom v čl. 8.2. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 si smluvní strany sjednaly pro písemná podání, na jaké adresy budou doručovat. Budoucím kupujícím, t. j. žalobcům mělo být doručováno na adresu bydliště uvedenou ve smlouvě, ale tak se nestalo, bylo doručeno jejich právnímu zástupci. Za tohoto stavu pokládá soud doručení odstoupení od smlouvy za neúčinné.

Vedle toho soud zastává názor, že nebyl ani naplněn důvod pro odstoupení, normovaný smluvními stranami v čl. 7.2. Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012. Jak soud uzavřel shora, Smlouva o budoucích smlouvách o převodu obchodních podílů ze dne 18.1.2012 nezanikla, a proto nemohla žalovaná platně z tohoto důvodu odstoupit od Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012.

#### **7. Zánik Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 pro dodatečnou nemožnost plnění:**

V této souvislosti soud předepisuje, že se ztotožňuje s právní argumentací a závěry, ke kterým dospěli žalobci. Vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí se nenabývá pouhým uzavřením smlouvy, ale teprve vkladem (intabulací) vlastnického práva do katastru nemovitostí. Vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí, jako je tomu v daném případě, se převádí dvoufázově, nejprve je uzavřena smlouva (titul), a teprve na základě této smlouvy může dojít ke vkladu vlastnického práva (modus). Je nepochybné, že žalovaná uzavřela kupní smlouvu s vedlejší účastnicí dne 3.4.2012, na základě které se žalovaná zavázala převést vlastnické právo ke sporné nemovitosti na vedlejší účastnici. V tomto směru je nerozhodné pro posouzení dané věci, zda kupní smlouva ze dne 3.4.2012 byla realizační smlouvou ve vztahu ke smlouvě o smlouvě budoucí ze dne 22.11.2011, uzavřené dříve, než smlouva o budoucí kupní ze dne 18.1.2012, resp. co uzavření citované kupní smlouvy předcházelo. Dále je nepochybné, že bylo zahájeno vkladové řízení ohledně vkladu vlastnického práva ke sporné nemovitosti, avšak ke vkladu nedošlo, protože v důsledku předběžného opatření vydaného soudem dne 5.4.2012 č.j. 19 C 33/2012-113 a § 76f odst. 2 o.s.ř. se stal návrh na vklad vlastnického práva právně neúčinným. Stručně řečeno, na jedné straně stojí žalovaná a vedlejší účastnice, jejichž kupní smlouva byla z hlediska účinků pro vkladové řízení prozatím odstraněna, návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy pozbyl účinků, na straně druhé žalobci se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 a z ní vyplývajícím závazku žalované uzavřít navrhovanou kupní smlouvu. V minulosti se již podobnou problematikou zabýval Nejvyšší soud ČR, avšak posuzoval konkurenci dvou kupních smluv, přičemž na základě jedné smlouvy bylo již vkladováno (převáděno) vlastnické právo (k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1204/2012, v němž Nejvyšší soud dospěl k následujícím závěrům: *Jestliže účastník smlouvy o smlouvě budoucí převede vlastnické právo k věci, jejíž zamýšlený převod je obsahem smlouvy o smlouvě budoucí, na osobu třetí, zaniknou práva a povinnosti ze smlouvy o smlouvě budoucí pro nemožnost plnění a na jejich místo nastupují odpovědnostní vztahy mezi účastníky smlouvy. Smlouva o smlouvě budoucí tedy působí jen mezi účastníky smlouvy (nikoliv absolutně) a její porušení jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby. Opačný výklad by přisuzoval právním vztahům ze smlouvy o budoucí smlouvě účinky, rovnající se účinkům vztahů absolutních, které však tato smlouva nevyvolává. Její porušení má právní důsledky jen mezi jejími účastníky. Uvedené závěry jsou bez dalšího aplikovatelné rovněž v poměrech dohody o převodu členských práv a povinností spojených s členstvím v*

*bytovém družstvu*. Obdobné závěry lze nalézt i v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 508/2007, 33 Cdo 1721/2007 a v rozhodnutích uvedených vedlejší účastníci – viz odůvodnění shora). Z uvedených judikátů rovněž vyplývá, že prodávající může uzavřít několik smluv o smlouvě budoucích a několik kupních smluv týkajících se téže nemovitosti. V okamžiku, kdy bude převedeno vlastnické právo k této nemovitosti na základě kterékoli z uzavřených smluv, pak u ostatních nastane zánik závazku prodávajícího převést vlastnické právo pro dodatečnou nemožnost plnění dle § 575 občanského zákoníku. Převodem vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí je v intencích § 132 odst. 2 občanského zákoníku pochopitelně míněn vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (intabulační princip). Dokud nedojde ke vkladu vlastnického práva, nic nebrání vlastníku nemovitosti, aby uzavíral k téže nemovitosti opakovaně smlouvy o smlouvě budoucí kupní či rovnou kupní smlouvy; později uzavřené smlouvy nejsou neplatné ani jinak právně vadné. K převodu vlastnického práva, ke vkladu vlastnického práva, může dojít na základě kupní smlouvy uzavřené jako nejpozdější v pořadí, a teprve okamžik vkladu vlastnického práva způsobí neplatnost ostatních smluv, byť časově předcházejících, pro dodatečnou nemožnost plnění (původní vlastník již nemůže dostát svým smluvním závazkům a převést vlastnické právo). Jinak má vlastník nemovitosti a převádějící v jedné osobě pochopitelně možnost v případě plurality kupních smluv na tutéž nemovitost ostatní smlouvy v souladu se zákonem či smluvními jednáními „odstranit“, a to např. odstoupením od smlouvy, některá ze smluv může pozbyt účinků pro nesplnění podmínky nebo splnění podmínky apod.

V tomto směru je zbytečné uvažovat, jak namítají žalobci o neposkytnutí ochrany nepoctivému jednání ze strany žalované. Je nepochybné, že jednání z její strany je nepoctivé, neboť bez rozumného vysvětlení uzavřela dvě smlouvy o smlouvě budoucí kupní na tutéž nemovitost (jinak si lze představit takové počínání jako poctivé, a to v situaci, kdy budoucí prodávající uzavře budoucí kupní smlouvu s osobou A s rozvazovací podmínkou, že do určité doby někdo nenabídne vyšší kupní cenu apod.). Nicméně toto nepoctivé jednání žalované se promítá do její odpovědnosti za škodu. Pokud žalovaná poruší povinnost uzavřít realizační kupní smlouvu a převést vlastnické právo na žalovanou či žalobce, bude nutně odpovídat za škodu vzniklou porušením této smluvní povinnosti.

V posuzovaném případě proto nic nebrání soudu v tom, aby žalobě o nahrazení projevu podle dosud nesplněné Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 vyhověl, neboť k zániku závazku převést vlastnické právo pro dodatečnou nemožnost plnění nedošlo; vlastnické právo pro vedlejší účastnici dosud nebylo vloženo. Vyhovujícím rozsudkem bude uzavřena další kupní smlouva k téže sporné nemovitosti, přičemž i tato bude vyžadovat naplnění v rovině věcně právní, tedy vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy nahrazené rozsudkem (k tomu srovnej např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 812/2000). Jakékoli úvahy vedlejší účastnice o zániku povinnosti žalované ze Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012 převést vlastnické právo na žalobce pouhým uzavřením kupní smlouvy mezi žalovanou a vedlejší účastnicí jsou liché a v rozporu s dosavadní konstantní judikaturou. V tomto směru nemají opodstatnění ani úvahy žalované a vedlejší účastnice o jakýchsi závodech ohledně podání návrhu na vklad vlastnického práva. Z pohledu shora citované judikatury je zřejmé, že v případě více kupních smluv ohledně téhož předmětu „vyhraje“ ten, jemuž je vlastnické právo vkladováno jako prvnímu. Tento stav „závodu“ zapříčinila svým jednáním žalovaná.

V neposlední řadě se žalobcům zdařilo prokázat (viz skutkový závěr ad. 16.), že žalovaná a vedlejší účastnice antedatovali smlouvu o smlouvě budoucí kupní a dohodu o převodu práva přednostní koupě ze dne 22.12.2011, jakož i výzvy k uzavření smlouvy kupní ze dne 10.1.2012, přičemž tyto listiny podepsali nepochybně až po datu 18.1.2012. Dle názoru odvolacího soudu by bylo absurdní, aby vlastníku nemovitosti (žalované) měla být soudním rozsudkem ukládána povinnost uzavřít se zájemcem kupní smlouvu k nemovitosti na základě smlouvy o smlouvě budoucí, která byla uzavřena později, než vlastník nemovitosti uzavřel smlouvu o smlouvě budoucí s jinou osobou (s vedlejší účastnicí), když na základě této dříve uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí již byla uzavřena realizační smlouva, byť dosud nebyla vkladována.

#### 8. Předběžné smlouvy, dobrá víra, absence vážného projevu, simulace právních úkonů, rozpor s ustanovením § 196a o.s.ř.:

Na rozdíl od žalované se soud nedomnívá, že by smlouvy o smlouvách budoucích, podepsané dne 18.1.2012 byly smlouvami předběžnými, které smluvní strany nezavazují. Naopak, jak soud uzavřel shora, obě smlouvy mají všechny podstatné náležitosti předvídané obchodním a občanským zákoníkem a soud neshledal ani jednu z těchto smluv neplatnou.

Zbytečné jsou rovněž úvahy žalobců o dobré víře vedlejší účastnice v nabytém vlastnickém právu, i tvrzení samotné vedlejší účastnice, že nabyla vlastnické právo ke sporné nemovitosti v dobré víře, protože vedlejší účastnice vlastnické právo ke sporné nemovitosti dosud nenabyla.

S ohledem na shora uvedené proto soud žalobě o nahrazení projevu vůle dle § 80 písm. b) o.s.ř. vyhověl a nahradil vůli žalované, jak byla vyjádřena ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě ze dne 18.1.2012.

#### **D. Náklady řízení**

1. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalobcům, jež byli v řízení zcela úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení v plné výši. Jelikož vedlejší účastnice na straně žalované vstoupila do řízení po té, co bylo vydáno předběžné opatření, uložil soud povinnost zaplatit žalobcům náklady řízení v souvislosti s řízením o předběžném opatření samotné žalované. Náklady v souvislosti s předběžným opatřením činí soudní poplatek ve výši 1.000,- Kč, odměnu za 2 úkony právní služby, á 1.500,- Kč dle 11 odst. 2 písm. a) za návrh na vydání předběžného opatření a vyjádření se k odvolání proti předběžnému opatření, 2 paušálních náhrad, á 300,- Kč za uvedené úkony právní služby a 21%DPH ve výši 756,- Kč, celkem 5.356,- Kč.

2. Náklady řízení ve věci samé činí **665.479,- Kč** a k jejich zaplacení zavázal soud neúspěšnou žalovanou a vedlejší účastnici. Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši **2.000,- Kč** a z nákladů zastoupení advokátem, kterému dle § 6 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. náleží odměna ve výši 28.300,- Kč za jeden úkon právní služby, přičemž celkem bylo poskytnuto 19 úkonů (účast na ú.j. dne 17.9.2012, 16.9.2013, 9.10.2013, 13.11.2013, 30.7.2014, 8.9.2014, 4.5.2015 a 11.5.2015, písemná podání dne 5.4.2012, 4.6.2012, 11.9.2012, 27.9.2012, 26.10.2012, 21.12.2012, 9.3.2013, 16.7.2013, 8.10.2013, 11.4.2014, 10.5.2015 a dle § 13 stejné vyhlášky náhrada hotových výdajů ve výši 300,- Kč za každý z devatenácti úkonů právní služby a dále daň z přidané hodnoty v sazbě 21% stanovená ze základu ve výši 543.400,- Kč částkou 114.114,- Kč, celkem tedy **659.514,- Kč**. V neposlední řadě představují náklady znalečné zaplacené žalobci ve výši **5.965,- Kč**.

#### **P o u ě n í :**

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

Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, mohou se žalobci domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

V Karlových Varech dne 11. května 2015

Mgr. Aleš Fikker v. r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Monika Růžičková