



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně se sídlem Beroun, Wagnerovo nám. 1249/2, rozhodl samosoudkyní Mgr. Danielou Jandovou v právní věci žalobců 1) [REDACTED], bytem [REDACTED], 2) [REDACTED], bytem tamtéž, obou zastoupených JUDr. Janou Marečkovou, advokátkou se sídlem Krkonošská 16, Praha 2 proti žalovanému Městu Beroun, IČ: 233129, Husovo nám. 68, Beroun, o zaplacení částky 160 000,-Kč oproti vrácení bytové jednotky a zaplacení škody ve výši 1 052 299,50,-Kč,

t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům částku 160 000,-Kč oproti předání žalobci vyklizeného bytu č. [REDACTED]/10 v domě č.p. [REDACTED] na stavební parcele č. 572/1 s podílem na společných prostorách domu a pozemku STP č. 572/10 o velikosti 51/812, vše v obci Beroun, KÚ Beroun, zapsané u Katastrálního úřadu Beroun pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům částku 678 909,50,-Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši stanovené repo sazbou, zvýšenou o 7% bodů a stanovenou vždy znovu k prvnímu dni kalendářního pololetí v němž prodlení dlužníka trvá, od 4.2.2009 do zaplacení a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žaloba se v části nároku na zaplacení úroku z prodlení ve výši zákonem stanovené repo sazby zvýšené o 7% bodů ke každému kalendářnímu pololetí v němž prodlení dlužníka trvá z částky 160 000,-Kč od 6.10.2007 do zaplacení, zamítá.
- IV. Žaloba se v části nároku na zaplacení částky 373 320,-Kč spolu s úrokem z prodlení z částky 373 320,-Kč ve výši zákonem dané repo sazby, zvýšené o 7% bodů ke každému prvnímu dni kalendářního pololetí v němž prodlení dlužníka trvá, od 4.2.2009 do zaplacení, zamítá.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 145.830,60 Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobců.

VI. O nákladech státu za vypracovaný znalecký posudek bude rozhodnuto samostatným usnesením.

O d ů v o d n ě n í :

Podanou žalobou se žalobci nejprve domáhali zaplacení částek 160 000,-Kč, resp. 220 480,-Kč oproti vrácení bytových jednotek č. ■■■/10 a ■■■/11 na adrese ■■■■■■■■■■, Beroun a dále náhrady škody v celkové částce 3 119 519,-Kč. Řízení týkající se bytové jednotky číslo ■■■/11 na adrese ■■■■■■■■■■ Beroun bylo vyloučeno k samostatnému jednání. V rámci zbylého nároku, se žalobce domáhal zaplacení částky 160 000,-Kč představující vrácení kupní ceny za bytovou jednotku číslo ■■■/10 na adrese ■■■■■■■■■■, Beroun, oproti vrácení této bytové jednotky a dále náhrady škody, kde částka 1 000 000,-Kč představuje hodnotou bytu spolu s podílem na společných částech domu, částka 52 229,50,-Kč je součtem jednotlivých částek vynaložených jako náklady řízení v původním řízení vedeném u zdejšího soudu pod spisovou značkou 9 C 146/2006. Pokud jde o tu část žaloby, ve které se žalobci domáhají vrácení kupní ceny oproti vrácení bytové jednotky, žalobce uvedl, že je mezi účastníky nesporné, že žalovaný učinil předkupní nabídku k prodeji citovaného bytu paní ■■■■■■■■■■, jakožto nájemci městského bytu. Paní ■■■■■■■■■■, jako nájemce, tuto nabídku odmítla a na základě předkupní nabídky učiněné městem, tento byt prodán nebyl. Následně byl prodán ve veřejné soutěži, kde se jeho vlastníkem stali žalobci a to právě za uvedenou kupní cenu 160000,-Kč. Posléze v řízení vedeném pod spisovou značkou 9 C 146/2006 u zdejšího soudu žalovali žalobci pana ■■■■■■■■■■, který po smrti původní nájemkyně bydlel v daném bytě, na vyklizení. V rámci tohoto řízení dospěl soud k závěru, že předkupní nabídky učiněné městem původním nájemníkům bytů, jsou absolutně neplatné a z tohoto důvodu jsou absolutně neplatné i kupní smlouvy, kterými byly bytové jednotky převáděny. Žalobci uvedli, že za těchto okolností, jsou připraveni vrátit bytovou jednotku, oproti vrácení kupní ceny. Domáhali se i náhrady škody, kdy částka 1 000 000,-Kč představuje částku hodnoty bytu číslo ■■■/10, přičemž tato škoda, dle žalobců, představuje ušlý zisk, tedy újmu spočívající v tom, že u poškozených žalobců nedošlo, v důsledku škodného jednání žalované, k rozmnožení majetkových hodnot. Dále se domáhali náhrady škody za vynaložené právní zastoupení v případě sporu 9 C 164/2005 včetně řízení odvolacího.

Žalovaný nejprve navrhl zamítnutí žaloby, avšak v průběhu řízení účastníci shodně došli k závěru, že pokud jde o primární nárok žalobce, a sice vrácení kupní ceny oproti vrácení bytové jednotky, tento nárok je důvodný, vycházejí z rozhodnutí soudu v předchozím řízení, které je shora citováno, a kterým je soud i v tomto řízení vázán. Spornou mezi účastníky tedy zůstávala výše škody, resp. nárok na náhradu škody uplatněný žalobci jako takový.

Soud v řízení provedl dokazování spisem zdejšího soudu 9 C 164/2005, výpisem LV 8938 obec Beroun, kupní smlouvou ze dne 2.3.2005, doklady o platbách za právní zastoupení ze dne 5.6.2006, 19.7.2005, 23.6.2005, výpisy z účtu číslo 836985153/0800, fakturu číslo 237/2006, vyúčtování právních služeb a předkupní nabídkou učiněnou paní ■■■■■■■■■■. **Z takto provedených důkazů soud zjistil následující skutkový stav:**

Žalobci byli (a nadále jsou) zapsáni jako vlastníci citované bytové jednotky na základě kupní smlouvy uzavřené s městem dne 2.3.2005, o prodeji bytové jednotky za kupní cenu 160 000,-Kč. Nesporný je rovněž závěr zdejšího soudu učiněný v řízení vedeném pod spisovou značkou 9 C 164/2005, kdy soud uzavřel, že v daném případě došlo k nabídce na převod bytu učiněné nájemci vlastníkem domu, avšak neplatně. V těchto řízeních byli žalobci zastoupeni advokátem a náklady na právní zastoupení činily celkem částku 52.229,50 Kč.

Podle § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., při převodu vlastnictví bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, má vlastník domu rozhodne-li se podle svého vlastního uvážení byt převést, povinnost vyjednávat o převodu bytu nejprve výlučně s nájemcem bytu. V rámci těchto negociačních jednání je vlastník domu ze zákona povinen písemně nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci bytu jako prvnímu. Pokud by vlastník domu tuto svou právní povinnost porušil a převedl ještě v této fázi bez dalšího právo k bytu na třetí osobu, nájemce by se mohl s poukazem na § 39 občanského zákoníku domáhat neplatnosti tohoto převodního aktu. Tato povinnost nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci se řídí jako každá jiná nabídka, ustanovením § 43an. občanského zákona. Přijme-li nájemce nabídku vlastníka domu v celém jejím obsahu, vzniká na základě této nabídky a jejího přijetí a tedy koncensu, smlouva o převodu bytu. Nabídka na převod bytu učiněná nájemci vlastníkem domu je jako každá jiná nabídka právním úkonem, proto i ona musí vyhovovat všem náležitostem kladeným na právní úkony (§ 37en. občanského zákoníku) včetně náležitostí, aby neodporovala zákonu či dobrým mravům (§ 39 občanského zákona).

V předchozím řízení bylo prokázáno, a to k námitce [REDAKCE], že předkupní nabídka k odprodeji bytové jednotky č. [REDAKCE]/10 p. Pešlové je neplatná, pochybením žalovaného, respektive firmy Rint, kterou si žalovaný najal. Tudíž lze uzavřít, že neplatnou je i kupní smlouva, která byla následně uzavřena mezi Městem Beroun a manželi [REDAKCE]. **Absolutní neplatnost (právního úkonu, smlouvy) působí vždy přímo ze zákona, od počátku, a není třeba, aby se jí někdo dovolával. Soud k ní přihlíží i bez návrhu. Pokud jde o samotný nárok na vrácení kupní ceny oproti vrácení bytové jednotky, tento je tedy, s ohledem na shora uvedené, mezi účastníky nesporný. V případě, že dospěl soud v předcházejícím řízení k závěru, že kupní smlouva mezi účastníky uzavřená je neplatná, jsou účastníci povinni vrátit si vzájemná plnění. Proto tedy soud výrokem I. rozhodl o povinnosti žalobců předat bytovou jednotku žalovanému a na to vázanou povinnost žalovaného vrátit zaplacenou kupní cenu.**

Dále se soud zabýval otázkou, zda jsou splněny předpoklady pro přiznání náhrady škody žalobcům. Aplikoval ustanovení § 420 a násl. a dále § 442 občanského zákoníku.

Škodou v daném případě je újma, která nastala v majetkové sféře poškozeného a je objektivně vyjádřitelná penězi, a je tedy napravitelná poskytnutím majetkového plnění, především poskytnutím peněz, nedochází-li k naturální restituci. To, co poškozeným ušlo, je újmu spočívající v tom, že u nich nedojde v důsledku neplatného právního úkonu, způsobeného žalovaným k rozmnožení majetkových hodnot, ač to žalobci očekávali s ohledem na uzavřenou smlouvu a uhrazenou kupní cenu. Nenabyl-li tedy žalobce vlastnictví k věci, ačkoli se tak domníval, ztratil tím majetkový přínos, neboť jeho majetkový stav se o tuto hodnotu nezvětšil. Žalobcům tak dle názoru soudu ušel majetkový přínos v hodnotě rozdílu mezi smlouvenou kupní cenou a hodnotou nemovitosti, neboť tím, že nemovitosti nenabyl, nezvětšil se jejich majetkový stav, ačkoli bylo možno důvodně očekávat, že koupí nemovitosti k očekávanému

majetkovému přírůstku dojde. (srovnej rozsudek NS ČR 25 Cdo 1294/2001, 25 Cdo 1415/2006).

Soud dospěl k závěru, že požadavek žalobců na náhradu škody je oprávněný.

S ohledem na výše citované, proto dále soud v řízení, za účelem zjištění výše škody, nechal vyhotovit znalecký posudek Ing. Petrem Macákem ze dne 6.1.2010, a to ke zjištění aktuální tržní ceny bytové jednotky.

Znalec stanovil cenu, pro byt nezatížený nájemní smlouvou s regulovaným nájemným, částkou 1 345 470,-Kč dle platného cenového předpisu, za byt s nájemníkem, se smlouvou na dobu určitou, s regulovaným nájmem 665 000,-Kč, závěrem tedy dospěl k ceně předmětné bytové jednotky 450 000 – 500 000,-Kč jakožto tržní, za obsazený byt. Z výpovědi znalce dále soud zjistil, že výsledná cena byla stanovena na základě vlastní úvahy znalce, kdy platná vyhláška nepamatuje na obsazení bytu nájemníkem, či třetí osobou, ale umožňuje upravit koeficient tzv. jiné, které znalec použil. Tím dospěl k závěru, že hodnota bytu je 1.350.000,- a od této je třeba odečíst náklady na pořízení vhodného bytu, kam by bylo možné nájemníka vystěhovat, což v dané lokalitě představuje částku cca 900.000,-Kč.

Při stanovení výše škody, kterou soud žalobcům přiznal, jakožto výši citované újmy, pro kterou se žalobci nestali vlastníky bytu, soud vycházel v základu z ceny stanovené znalcem, přičemž přihlédl k ceně stanovené znalcem Ing. Janem Kyprou, kterého zadal sám žalovaný a který hodnotu bytové jednotky v daném místě a čase stanovil částkou 786.680,-Kč. Tato výše se soudu jeví jako zcela přiměřená s ohledem na skutečnost, že žalobci byli a jsou stále zapsáni jako vlastníci bytu, tento potřebovali pro svou dceru a s ohledem na závěry předchozích soudních řízení tento byt tedy nevlastní a k rozmnožení jejich majetku fakticky nedošlo pouze z příčin na straně žalovaného. Byt kupovali jako obsazený nájemníci [REDAKCE] a proto částka za byt nemůže být maximální, jak se žalobci domnívají, ale ponížena právě na hodnotu bytu obsazeného. Od této částky pak soud odečetl skutečně zaplacenou kupní cenu žalobci ve výši 160.000,-Kč a dospěl k částce 626.660,-Kč, která byla žalobcům přiznána.

Výrokem III, pak soud zamítl část žaloby ve výši požadovaného úroku z prodlení, neboť dospěl k závěru, že neboť povinnost hradit škodu nevznikla žalovanému dnem následujícím po právní moci rozhodnutí zdejšího soudu ve věci 9C 164/2005, nýbrž okamžikem, kdy byl k plnění vyzván. V posuzovaném případě se tak stalo až doručením žaloby, proto soud přiznal žalobcům úroky z prodlení ode dne doručení žaloby žalovanému. (§ 563 občanského zákoníku, ve spojení s § 517 občanského zákoníku)

Výrokem IV. byla zamítnuta žaloba co do části nároku na náhradu škody převyšující částku přiznanou výrokem I. a shora odůvodněnou.

Dále soud přiznal žalobcům rovněž nárok na náhradu škody představující náklady vynaložené na právní zastoupení v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp.zn. 9C 164/2005 a v řízení odvolacím, neboť dospěl k závěru, že žalobci jakožto zapsaní vlastníci bytu, byli nuceni žalovat pana [REDAKCE] na vyklizení bytu, který zakoupili, aby tento mohli využít pro své účely. Teprve v rámci tohoto řízení bylo zjištěno, že kupní smlouva, kterou byt měli získat do svého vlastnictví je neplatná, zaviněním žalovaného. Pokud by žalovaný postupoval důsledně, takového náklady na právní zastoupení by žalobci nevynaložili bezúčelně. Na této situaci ničeho nemění fakt, že pro žalovaného zpracovával předkupní nabídky dodavatel, společnost Rint. Výše vynaložených nákladů pak byla žalobci jednoznačně prokázána provedenými listinnými důkazy a činí částku 52.229,50 Kč. (zaplacený soudní poplatek

2x1000,-Kč, náklady řízení zaplacené protistraně dne 22.10.2007 14.984,50 Kč, náklady zastoupení žalobců zaplacené ve dnech 15.6.2005, 23.6.2005, 19.7.2005 celkem 3.000,-Kč, náklady na právní zastoupení žalobců v řízení odvolacím ve výši 32.245,-Kč zaplacené ve dnech 18.9.2006-25.4.2008).

O nákladech řízení pak bylo rozhodnuto dle ust. § 142 odst. 2 občanského zákoníku, když ve věci převážně úspěšným žalobcům bylo přiznáno právo na jejich náhradu v poměrné části dle úspěchu ve věci. Celkové náklady tohoto řízení představovaly zaplacený soudní poplatek ve výši 142.090,-Kč, náklady právního zastoupení za část řízení, ve které se žalobci domáhali vrácení kupní ceny oproti vrácení bytové jednotky, dle § 8 vyhl. č. 484/2000 Sb. ve výši 9.000,-Kč, náklady právního zastoupení za uplatněný nárok na náhradu škody částku 58.350,-Kč, zvýšené dle § 17b) citované vyhlášky pro společná řízení a dále zvýšené o 30% tj. 9.000,-Kč za zastoupení více osob. Režijní paušál ve výši 6x 300,-Kč dle vyhl. 177/1996 Sb., ztráta času 8 půlhodin x 100,-Kč, cestovné k jednání Praha – Beroun a zpět, vlak 2x52,-Kč. Celkem představují náklady tohoto řízení částku 291.661,24 Kč, z nichž žalobcům byla přiznána jedna polovina, tedy částka 145.830,62 Kč.

Poučení: Proti tomuto rozsudku je odvolání přípustné do 15 dnů ke Krajskému soudu v Praze se sídlem Praha 5, Nám. Kinských 5, prostřednictvím soudu zdejšího.

V Berouně dne 7. května 2010

Mgr. Daniela Jandová, v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Michaela Eisenhammerová