



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudcem Mgr. Františkem Strouhou ve věci

žalobkyně:

a) [redacted], narozená dne [redacted]
bytem [redacted]

žalobce:

b) [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]

žalobkyně:

c) [redacted], narozená dne [redacted]
bytem [redacted]

žalobce:

d) [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]

žalobce:
16828127

e) [redacted], narozený dne [redacted], IČO
bytem [redacted]

zastoupeni [redacted], narozený dne [redacted]

proti
žalované:

1) ALBIXIAL s. r. o., IČO 24190497
sídlem Plzeňská 157/98, 150 00 Praha
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Radou
sídlem Široká 432/11, 370 01 České Budějovice

žalované:

2) LATRÁN s. r. o., IČO 00476404
sídlem Příční 600, 381 01, Český Krumlov - Horní Brána

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.

zastoupená advokátem Mgr. Petrem Nesporým
sídlem [REDACTED]

žalované:

3) **YARIS s. r. o.**, IČO 26015331
sídlem Krajinská 33/5, 370 01 České Budějovice
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Radou
sídlem Široká 432/11, 370 01 České Budějovice

o určení neplatnosti kupní smlouvy

takto:

- I. Návrh, aby bylo soudem rozhodnuto a určeno, že kupní smlouva obchodní korporace ALBIXIAL s. r. o., IČO 24190497, zastoupená jednatelem Ing. Petrem Chmelem, narozeným dne 27. 5. 1964, uzavřená dne 2. 3. 2017 o prodeji nemovité věci nacházející se v katastrálním území Český Krumlov, a to pozemek parcelní č. st. 1201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budova čp. 298 - rodinný dům, v části obce Horní Brána a pozemek parc. č. 552/6 – zahrada, přičemž vlastnické právo prodávajíc k těmto nemovitým věcem bylo zapsáno na LV č. 3467 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, pro k. ú. a obec Český Krumlov, přičemž kupní cena činila 4 900 000 Kč s kupujícím obchodní korporací LATRÁN s. r. o., IČO 00476404, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 8, se sídlem Příční 600, 381 01 Český Krumlov, zastoupená jednatelem Ing. Radkem Štěpánkem, narozeným dne 1. 10. 1964, s právními účinky zápisu ke dni 3. 3. 2017 se zápisem provedeným 30. 3. 2017, zapsané na LV č. 3209 v k. ú. a obci Český Krumlov Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, za účasti vedlejšího účastníka obchodní korporace YARIS s. r. o., IČO 26015331, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích, odd. C, vložka 9087, se sídlem Krajinská 33/5, 370 01 České Budějovice, zastoupené jednatelem Ing. Petrem Chmelem, narozeným 27. 5. 1964 jako vedlejším účastníkem neplatnou, **se zamítá.**
- II. Žalobci jsou povinni zaplatit 2. žalovanému náklady řízení ve výši 10 800,50 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce 2. žalovaného.
- III. Žalobci jsou povinni zaplatit 1. a 3. žalovaným náklady řízení ve výši 16 194,64 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce 1. a 3. žalovaného.

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou původně došlou Obvodnímu soudu Praha 5 dne 9. 5. 2018 domáhají určení, že kupní smlouva ve výroku tohoto rozsudku označená je neplatná. Žaloba je odůvodněna tím, že první žalovaný uzavřel dne 2. 3. 2017 kupní smlouvu na prodej nemovité věci pozemek parcelní č. st. 1201 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budova čp. 298 - rodinný dům, v části obce Horní Brána a pozemek parc. č. 552/6 – zahrada, přičemž vlastnické právo prodávajíc k těmto nemovitým věcem bylo zapsáno na LV č. 3467 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Český Krumlov, pro k. ú. a obec Český Krumlov (dále jen nemovitosti). Kupní smlouva byla uzavřena jednatelem společnosti Ing. Petrem Chmelem bez souhlasu tichého společníka, tj. v rozporu s článkem 5 odst. e smlouvy o tichém společenství. Došlo tak k prodeji – zcizení majetku společnosti bez souhlasu tichého společníka. Učinil tak navíc za nižší kupní cenu, jaké by mohl

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.

jako správný hospodář dosáhnout. Podle názoru žalobců je také kupní smlouva obcházením zákona. Zde v tom smyslu, že bylo snahou obejít tichého společníka, tj. vyvarovat se toho, aby se jednatel podělil o kupní cenu, a žalobci se domnívají, že první žalovaný při prodeji nebyl v dobré víře a ani druhý žalovaný jako nabyvatel nemovitostí tedy nemohl nemovitostí nabýt od nevlastníka.

2. Žalobci mají za to, že u nich je dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy, který souvisí s probíhajícím soudním řízením vedeným u Okresního soudu v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 410/2017. Projednávanou žalobou chtějí žalobci zamezit porušení jejich práv ze strany druhého žalovaného a nabýt své právní jistoty. Ve věci 9 C 410/2017 totiž žalobci jako nájemci bytů nacházející se v nemovitosti domáhají se určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu, jež jim byly vlastníkem nemovitosti, tj. druhým žalovaným dány. Bude-li určeno, že kupní smlouva, na jejímž základě se druhý žalovaný společnost Latrán s. r. o. stala vlastníkem nemovitosti, bude určeno neplatnou, nebude již moci tento účastník – vlastník zasahovat do nájemních práv žalobců.
3. První a třetí žalovaný navrhli zamítnutí žaloby. Nejprve třetí žalovaný vyjádřil pochybnost o své pasivní legitimitě, neboť v kupní smlouvě, která má být určena neplatnou figuruje pouze v pozici stávajícího zástavního věřitele. Pokud žalobci staví žalobu víceméně pouze na existenci smlouvy o tichém společenství, kterou uzavřel žalobce b) se společností Albixial s. r. o., za kterou jednal v té době ještě Ladislav Korkobec, pak tato smlouva existuje pouze v psané podobě a žalobci b) zakládá pouze obligační, nikoliv věcné právo, které by přecházelo na další majitele a právní zástupce jakýchkoliv stran. Pak lze vážně pochybovat, zda jsou žalobci vůbec aktivně legitimováni k podání žaloby na určení neplatnosti kupní smlouvy, neboť na základě pouhého obligačního práva vzniká žalobcům právo pouze k druhé smluvní straně a ne k případným právním nástupcům. Navíc smlouva o tichém společenství nebyla známa téměř nikomu, až na účastníky této smlouvy a žalování první a třetí o její existenci nevěděli. Je-li namítána neplatnost kupní smlouvy zejména proto, že nebyl dán souhlas s prodejem či pronájmem podniku nebo jeho části podle smlouvy o tichém společenství (článek 5 písmeno e)), pak o potřebě takového souhlasu při podepisování kupní smlouvy neviděla ani jedna ze smluvních stran. I kdyby se dalo dovodit, že má existence smlouvy o tichém společenství nějaký právní vliv, pak to nebude na platnost kupní smlouvy o převodu nemovitých věcí, která je předmětem tohoto řízení a bude to jediné obligační poměr mezi žalobci a panem Korkobcem nebo mezi žalobci a společností Albixial s. r. o.
4. Druhý žalovaný navrhnul zamítnutí žaloby. Odůvodnil to tím, že v době uzavření kupní smlouvy a podání návrhu na vklad byla první žalovaná zapsána na příslušném listu vlastnictví jako jediný a výlučný vlastník nemovitostí. Z žádných informací tak nevyplývalo, že by existovalo nějaké omezení vlastnického práva první žalované k nemovitostem, ani omezení s nemovitostmi nakládat. Samotná kupní smlouva v článku IV. obsahuje prohlášení prodávajícího o tom, že zde, stručně řečeno, nejsou žádné skutečnosti ani práva třetích osob, která by jí v nakládání s nemovitostmi omezovala. Žalovaná proto byla chráněna § 984 odst. 1 občanského zákoníku, jakožto dobrověrný nabyvatel. Smlouva o tichém společenství z 6. 11. 2012 mezi první žalovanou a žalobcem b) jakožto tichým společníkem zakládá smluvní vztah s účinností mezi jejími smluvními stranami. Druhá žalovaná nekupovala obchodní podíl ve společnosti Albixial s. r. o., nýbrž „pouze nemovitosti“, nevstupovala proto žádným způsobem do vlastnické struktury společnosti Albixial s. r. o., ani nebyla nějak personálně s touto společností propojena. Ujednáními obsaženými ve smlouvě o tichém společenství proto druhá žalovaná není žádným způsobem vázána ani dotčena, když není stranou této smlouvy, ani to nevyplývá z § 673 a následujícími zákona č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku nebo z § 2747 a následujících občanského zákoníku. Absence souhlasu tichého

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.

společníka nezakládá tedy neplatnost kupní smlouvy. Nároky z případného porušení ustanovení smlouvy o tichém společenství mají být tak vypořádány mezi stranami této smlouvy, tj. mezi žalobcem b) a žalovanou 1., případně jednatelem první žalované, který příslušnou kupní smlouvu uzavíral. O existenci smlouvy o tichém společenství se druhá žalovaná dozvěděla teprve v rámci řízení vedeného Okresním soudem v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 410/2017, které bylo zahájeno před podáním žaloby až dne 16. 11. 2017, tedy víc jak 8 měsíců po uzavření kupní smlouvy.

5. Kupní smlouvou ze dne 2. 3. 2017 je prokázáno, že byla uzavřena mezi prvním žalovaným jako prodávajícím a druhým žalovaným jako kupujícím za účasti stávajícího zástavního věřitele, tj. třetího žalovaného. Nemovitosti byly prodány za kupní cenu 4 900 000 Kč. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3 209 zapsaný pro katastrální území a obec Český Krumlov prokazuje, že druhý žalovaný je vlastníkem nemovitostí na základě shora uvedené kupní smlouvy. Předchozím vlastníkem byl zapsán první žalovaný na LV 3 467. Smlouvou o tichém společenství uzavřenou mezi Ladislavem Korkobcem, bývalým jednatelem prvního žalovaného a [REDAKCE] mladším jako tichým společníkem dne 6. 11. 2012 je prokázáno, že tichý společník se touto smlouvou zavázal poskytnout podnikateli za podmínek dále uvedených zajištění úvěru a ručení za tento úvěr od společnosti [REDAKCE] spotřební a úvěrové družstvo. V článku 5 odst. 5 písmeno e) je sjednáno, že podnikatel si musí předem vyžádat souhlas tichého společníka k prodeji nebo k pronájmu podniku nebo jeho části. Smlouvami o nájmu bytu je prokázáno, že měly být uzavřeny mezi pronajímatelem [REDAKCE] starším jako pronajímatelem a nájemkyní [REDAKCE], dále mezi [REDAKCE] starším a nájemcem [REDAKCE] (1. 2. 2009 stejně jako u [REDAKCE]) a pronajímatelem [REDAKCE] starším a [REDAKCE]. Předmětem nájmu byly byty v předmětné nemovitosti. Listinami nazvanými smlouva o výměnku je prokázáno, že jejich účastníky byly Albixial s. r. o. jako společnost zavázaná k výměnku a výměnkáři byli v jednotlivých smlouvách [REDAKCE] a [REDAKCE] podle smlouvy datované 31. 8. 2015, [REDAKCE] starší rovněž ve smlouvě datované 31. 8. 2015 a [REDAKCE]. Smlouvou o nájmu bytu uzavřenou mezi pronajímatelem Albixial s. r. o. a [REDAKCE] starším, datovanou 31. 8. 2015, je prokázáno, že byla podepsána mezi Ladislavem Korkobcem a [REDAKCE] mladším za pronajímatele a nájemcem [REDAKCE] dne 31. 8. 2015. Smlouvou o výměnku podepsali také za Albixial s. r. o. Ladislav Korkobec a [REDAKCE] a [REDAKCE] jako výměnkář. [REDAKCE] podepsal smlouvu o nájmu bytu, kde byl nájemcem a pronajímatelem byla společnost Albixial s. r. o. Smlouva je datována 31. 8. 2015. Smlouvu o výměnku měla uzavřít také společnost Albixial s. r. o. s [REDAKCE], což má dokládat smlouva o výměnku datovaná 31. 8. 2015. Společnost Latrán s. r. o. prostřednictvím své právní zástupkyně JUDr. Evy Zajíčkové, Ph.D. advokátky dala žalobcům [REDAKCE] staršímu, [REDAKCE] a [REDAKCE] mladšímu výpovědi z nájmu bytu datované 12. 9. 2017. Dopisem z 3. 5. 2017 vyzvala právní zástupkyně společnosti Latrán s. r. o. JUDr. Eva Zajíčková, Ph.D. žalované, aby vyklidili byt v nemovitosti. Výpovědi z nájmu bytu byly dány žalobcům již také společností Albixial s. r. o. prostřednictvím tehdejšího právního zástupce uvedené společnosti, přičemž výpovědi jsou datovány 15. 9. 2016.
6. Ze spisu Okresního soudu v Českém Krumlově sp. zn. 9 C 410/2017 byl proveden důkaz rozsudkem, jímž bylo určeno, že výpovědi z nájmu bytu dané společností Latrán s. r. o. žalobcům jsou neplatné a proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolání.

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.

7. Skutkovým závěrem soudu je, že společnost Albixial s.r.o. byla vlastníkem nemovitostí, přičemž jednatelem byl nejprve Ladislav Korkobec, kterého vystřídal Ing. Petr Chmel. V době, kdy byl jednatelem Ladislav Korkobec, uzavřela společnost Latrán s. r. o. s [REDACTED] mladším smlouvu o tichém společenství, na jejímž základě [REDACTED] mladší jako tichý společník zavázal se zajistit úvěr a ručení za úvěr poskytnutý společnosti Albixial na koupi nemovitostí. Obchodní společnost Albixial s. r. o. zastoupená Ing. Petrem Chmelem prodala společnosti Latrán s. r. o. nemovitosti smlouvou z 2. 3. 2017. K tomu nebyl vyžádán souhlas tichého společníka. Společnost Albixial s. r. o. dala všem žalobcům jako nájemcům bytů v nemovitosti výpovědi z nájmu datované 15. 9. 2016. Právní nástupce společnosti Albixial s. r. o., společnost Latrán s. r. o. dala žalobcům výpověď z nájmu bytu datovanou 12. 9. 2017. Proti těmto výpovědím si žalobci podali žalobu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a v řízení vedeném Okresním soudem v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 410/2017 bylo žalobě vyhověno. Proti tomuto rozsudku je podáno odvolání.
8. Podle § 80 zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu (o. s. ř.) určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem. Určovací žaloba je - obdobně jako opravné prostředky - institutem ryze procesním; k tomu, aby mohla být projednána, se vyžaduje, aby žalobci hrozila konkrétní újma na jeho právech, resp. aby mu hrozilo uplatnění povinnosti ze strany žalovaného. Judikatura, byť požadavek naléhavého právního zájmu za procesní podmínku nepovažuje, vyjadřuje uvedenou myšlenku tím, že naléhavý právní zájem je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo nebo právní vztah, na kterém je žalobce účasten, ohroženo, popřípadě tam, kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (důvody R 6/2003; srov. již R 17/72 a SoJ 21/97, NS 3 Cdon 1338/96). Určovací žaloba neslouží k obcházení specifických soudních procedur. Osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby o určení neplatnosti smlouvy nebo neexistence konkrétního právního vztahu může být i osoba, která není signatářem smlouvy nebo přímým účastníkem právního vztahu. Předpokladem však je, že případný úspěch určovací žaloby se projeví ve zlepšení jeho právního postavení. Soudní praxe dospěla ke konstantnímu závěru, že jde o rozhodnutí preventivní, které má smysl jen tehdy, pokud může přinést účelnou ochranu práva či právního postavení žalobce před tím, než dojde k porušení práva. A naopak tam, kde již k porušení práva došlo a jeho reparace lze dosáhnout uložením povinnosti, nemá určovací rozhodnutí smysl a je třeba se žalobou domáhat určitého plnění.
9. Žaloba není důvodná. Žalobci jako nájemci nemají naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy, neboť jejich postavení by zůstalo stejné, i kdyby soud připustil, že v době podání žaloby by ještě byli nájemci, s ohledem na závěr, který učinil v řízení 9 C 410/2017 o tom, že nájemní poměr zaniknul již výpověďmi danými společností Albixial s.r.o. 15. 9. 2016. Pokud mají žalobci za to, že by byli „v bezpečí“, kdyby společnost LATRÁN s.r.o. nebyla vlastníkem nemovitostí, a nemohla by je „ohrožovat“ výpověďmi z nájmu bytu, které byly dány touto společností dne 12. 9. 2017, pak v takovém bezpečí by při určení neplatnosti kupní smlouvy nebyli, neboť jejich nájemní poměr zaniknul, jak řečeno výše, výpověďmi danými společností Albixial s.r.o. Jak je uvedeno výše, žaloba na určení neplatnosti právního jednání lze má povahu preventivní, nemá konstitutivní účinky, jejím smyslem je předejít porušení práva, neboť nastaly-li již v důsledku vad právního jednání (a tudíž v důsledku jeho neplatnosti) následky v právní sféře žalobce (např. v podobě vzniku škody nebo jiné újmy), má smysl již jen reparovat tyto následky, a nikoliv určovat neplatnost právního jednání, jež vedla ke vzniku oněch následků. Za tohoto stavu nelze dovodit, že by určení neplatnosti kupní smlouvy vedlo k preventivnímu účinku určovací žaloby. Dovodil nelze ani to, že by vyhovění žalobě sloužilo k ochraně jejich práv. Soud tedy neshledal naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy, a proto žalobu zamítnul.

10. Shora uvedené platí pro žalobce jako nájemce bytů v nemovitosti, která je předmětem řízení. Samostatně soud posuzuje naléhavý právní zájem [REDAKCE], jako tichého společníka podle smlouvy o tichém společenství ze dne 6. 11. 2012 uzavřené mezi společností Albixial s.r.o. a jím. Má-li tento žalobce za to, že kupní smlouva by měla být určena neplatnou pro porušení smlouvy o tichém společenství, pak soud tento názor nesdílí. Případné porušení smlouvy o tichém společenství neodůvodňuje naléhavý právní zájem žalobce [REDAKCE] na určení neplatnosti kupní smlouvy, protože jak už je uvedeno výše, má žaloba na neplatnost preventivní charakter, má tedy zabránit porušení povinností ze smlouvy o tichém společenství, žalobce však tvrdí, že tato již porušena byla uzavřením kupní smlouvy. Případné určení neplatnosti kupní smlouvy pak nebude mít vliv na to, že postavení žalobce se stane jistým.
11. Druhý žalovaný byl v řízení úspěšný a náleží mu tak podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu nákladů řízení. Ty představuje odměna za právní zastoupení advokátem podle § 9 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu ve výši 7 500 Kč za tři úkony právní služby po 2 500 Kč (první porada s klientem včetně převzetí a přípravy právního zastoupení, písemné podání ve věci samé z 20. 8. 2018 a účast na jednání soudu dne 4. 10. 2018), náhrada hotových výdajů ve výši 900 Kč za tři úkony právní služby po 300 Kč, jízdné celkem 326 Kč (k jednání soudu dne 4. 10. 2018 ze sídla advokátní kanceláře v Českých Budějovicích do Českého Krumlova a zpět, tj. 56 km při ceně benzínu Natural 95, 30,50 Kč/l, podle § 4 písmene a) vyhlášky č. 463/2017 Sb. a spotřebě 6 l/100 km), náhrada promeškaného času 200 Kč za cestu k jednání z Českých Budějovic do Českého Krumlově a zpět, za dvě započaté půl hodiny po 100 Kč, to vše navýšeno o DPH, jehož je zástupce druhého žalovaného plátce ve výši 1 874,50 Kč. Celkem činí náklady řízení druhého žalovaného 10 800,50 Kč.
12. Prvý a třetí žalovaný byli v řízení úspěšní a náleží jim tak podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na náhradu nákladů řízení. Ty představuje odměna za právní zastoupení advokátem podle § 9 odst. 3 ve spojení s § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu ve výši 12 000 Kč za tři úkony právní služby po 4 000 Kč (první porada s klientem včetně převzetí a přípravy právního zastoupení, písemné podání ve věci samé a účast na jednání soudu dne 4. 10. 2018), náhrada hotových výdajů ve výši 900 Kč za tři úkony právní služby po 300 Kč, jízdné celkem 284 Kč (k jednání soudu dne 4. 10. 2018 ze sídla advokátní kanceláře v Českých Budějovicích do Českého Krumlova a zpět, tj. 50 km při ceně benzínu Natural 95, 30,50 Kč/l, podle § 4 písmene a) vyhlášky č. 463/2017 Sb. a spotřebě 5,5 l/100 km), náhrada promeškaného času 200 Kč za cestu k jednání z Českých Budějovic do Českého Krumlově a zpět, za dvě započaté půl hodiny po 100 Kč, to vše navýšeno o DPH, jehož je zástupce druhého žalovaného plátce ve výši 2 810,64 Kč. Celkem činí náklady řízení druhého žalovaného 16 194,64 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.

Český Krumlov 4. října 2018

Mgr. František Strouha v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.