



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl soudkyní JUDr. Janou Špidlenovou v právní věci **žalobce Českomoravská investiční a.s.** se sídlem Brno, Bartošova 1833/6, IČ 49969854, zastoupeného Mgr. Davidem Jüngerem, advokátem se sídlem v Ostravě, 28. října 219/438 **proti žalovaným: 1) TOBA TRADE s.r.o.**, Ludvíkova 1351/16, Ostrava, IČ 26860414, zastoupeného JUDr. Světlanou Vargovou, advokátkou se sídlem v Ostravě, Musorgského 14 a **2) Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, se sídlem Prvního pluku 367/5, Praha 8, IČ 70994234, **o určení neplatnosti kupní smlouvy a určení vlastnického práva, t a k t o :**

- I. **Žaloba na určení, že kupní smlouva uzavřená mezi organizací Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, jako prodávajícím na straně jedné a společností TOBA TRADE s.r.o., jako kupujícím na straně druhé, předmětem které je převod vlastnického práva k nemovitostem dosud zapsaným na LV č. 944, vedeném pro k.ú. a obec Frýdlant, a sice k (i) budově č.p. 1187, bydlení, část obce Frýdlant, situované na pozemku parcela č. 182/17, (ii) pozemku parcela č.182/17, zastavěná plocha a nádvoří, (iii) budově č.p. 1188, bydlení, část obce Frýdlant, situované na pozemku parcela č. 182/18, (iv) pozemku parcela č. 182/18, zastavěná plocha a nádvoří, (v) pozemku parcela č. 1333, ostatní plocha, dráha, j e n e p l a t n á a na určení, že vlastníkem uvedených nemovitostí je Česká republika s právem hospodaření s majetkem státu pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci se sídlem Praha 8, Karlín, Prvního pluku 367/5, IČ 70994234 j e n e p l a t n á .**
- II. **Žalobce je povinen nahradit prvé žalované náklady řízení ve výši 32. 193,- Kč k rukám JUDr. Světlany Vargové do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- III. **Žalobce je povinen nahradit druhé žalované náklady řízení ve výši 180,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobu podanou 11. ledna 2007 se žalobce domáhal vydání rozsudku, jímž by bylo u r ě n o , že k u p n í s m l o u v a , uzavřená mezi druhou žalovanou jako prodávajícím na straně jedné a prvou žalovanou jako kupujícím na straně druhé, předmětem které je převod vlastnického práva k nemovitostem dosud zapsaným na LV č. 944 vedeném pro katastrální území a obec Frýdlant, a sice k (i) budově č.p. 1187, bydlení, část obce Frýdlant, situované na pozemku parcela č. 182/17, (ii) pozemku parcela č. 182/17, zastavěná plocha a nádvoří, (iii) budově č.p. 1188, bydlení, část obce Frýdlant, situované na pozemku parcela č. 182/18, (iv) pozemku parcela č. 182/18, zastavěná plocha a nádvoří a (v) pozemku parcela č. 1333, ostatní plocha, dráha, j e n e p l a t n á . Současně požadoval u r ě n í , že v l a s t n í k e m shora uvedených nemovitostí zapsaných doposud na LV 944 vedeném pro katastrální území a obec Frýdlant, je Česká republika s právem hospodaření s majetkem státu pro druhého žalovaného. Podání žaloby odůvodnil žalobce tím, že společnost EURO REALITY GROUP s.r.o. se sídlem Sokolská třída 1263/24, Ostrava byla pověřena zprostředkováním prodeje uvedených nemovitostí, jakož i mnoha dalších bytových objektů a s nimi spojeného movitého majetku a pohledávek, když právo hospodaření státu mimo jiné ve vztahu k předmětných nemovitostem vykonávala druhá žalovaná s tím, že na základě oznámení společnosti EURO REALITY GROUP s.r.o., publikovaném v denním tisku, žalobce vstoupil s touto společností do jednání za účelem účasti ve výběrovém řízení na prodej všech 79 bytových objektů. Poté, kdy žalobce dne 23.11.2006 uzavřel smlouvu o zachování důvěrného charakteru informací, byly mu ze strany společnosti EURO REALITY GROUP s.r.o. předány základní údaje týkající se převáděných nemovitostí, a to zejména technický stav nemovitostí, přehled nájemních vztahů a cenové ujednání, tj. přehled cen, za které bude možné nemovitý majetek, movité věci a pohledávky úplatně nabýt, když cenové relace byly prezentovány jako minimální, neumožňující majetek nabýt pod tyto hranice. Jako nejnižší kupní cena byla přitom stanovena částka 145.428.000,- Kč. Aniž by byly známy jakékoliv písemně zakotvené podmínky výběrového řízení, žalobce doručil dne 30.11.2006 společnosti EURO REALITY GROUP s.r.o. svou nabídku na odkoupení všech 79 bytových objektů a s nimi spojeného movitého majetku, a to za cenu 146.100.000,- Kč. V návaznosti na takto učiněnou nabídku byl žalobci doručen dne 6.12.2006 přípis výše uvedené společnosti obsahující dílčí podmínky uzavření kupních smluv a současně obsahující upozornění, že v rámci hodnocení nabídek zaslaných jejich společností, budou upřednostněny nabídky na odkup celého souboru nabízených nemovitostí. Bližší podmínky výběrového řízení na prodej majetku ve vlastnictví státu v hodnotě téměř 150.000.000,- Kč nebyly žalobci nadále známy, a to i přesto, že jejich předložení bylo ze strany žalobce několikrát požadováno. Bez stanovení a konkretizace podmínek výběrového řízení bylo výběrové řízení ukončeno v druhé polovině prosince 2006, kdy byly s prvou žalovanou uzavřeny dílčí kupní smlouvy, jejichž předmětem byl úplatný převod vlastnického práva k jednotlivých nemovitostem, a to mimo jiné i k předmětným nemovitostem zapsaným na LV č. 944 vedeném pro katastrální území a obec Frýdlant, blíže specifikovaným ve výroku tohoto rozsudku. Kupní smlouva k převodu jmenovaných nemovitostí byla již dne 27.12.2006 podána u příslušného katastrálního úřadu za účelem zahájení řízení o povolení vlastnického práva k převáděným nemovitostem. To bylo pro žalobce překvapující, neboť celé výběrové řízení mělo pokračovat dále v roce 2007 tak, aby mohlo být ukončeno nejpozději do 31.1.2007.

Žalobce má za to, že uzavřená kupní smlouva je ve smyslu § 39 občanského zákona neplatná, a to z těchto důvodů : Jejím uzavřením došlo k porušení podmínek pro převod majetku stanovených zákonem č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, zejména pak ustanovení § 22 odst.1 citovaného zákona, které stanoví, že při úplatném převodu věci se cena sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upraví prováděcí právní předpis. Proces výběru nejvhodnější nabídky byl zcela v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku, a to do té míry, že je třeba jej považovat za absolutně neplatný. Tento závěr se vztahuje zejména k informovanosti zájemců o nabytí souboru nemovitostí a k zásadě rovného zacházení s jednotlivými účastníky výběrového řízení. V y h o v ě n í žalobě by mohlo mít příznivý dopad na právní postavení žalobce v podobě možnosti ucházení se o nabytí převáděného majetku a n a l é h a v ý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy a určení vlastnického práva je spatřován v ochraně žalobcova práva k nabytí vlastnictví v situaci, kdy vlastníkem majetku se podle pravidel poctivého obchodního styku stát měl. Naléhavý právní zájem je dán i proto, že platí princip veřejnosti katastru nemovitostí, kdy každý může do katastru nemovitostí nahlížet a získávat tam informace, které se týkají nemovitostí v tomto katastru evidovaných. Počínaje 1.1.1993 platí navíc zákonná zásada dobré víry v zápisy v katastru nemovitostí. Každý, kdo z něho vychází, je v dobré víře že tento zápis odpovídá zákonu, ledaže by musel vědět, že zápis neodpovídá skutečnosti. Proto je obecný zájem na tom, aby zápisy byly pravdivé a nebyly do katastru nemovitostí zapisovány údaje, které mají základ v neplatných nebo jinak vadných právních úkonech. Naléhavý právní zájem na takové žalobě je dán i u subjektu, který tvrdí, že je vlastníkem určité nemovitosti a že někdo jiný, proti kterému směřuje žaloba, je nesprávně zapsán v katastru nemovitostí jako jejich vlastník. K p o d á n í určovací žaloby je oprávněn i subjekt, který se nedomáhá určení vlastnického práva ve svůj prospěch, jestliže v případě, kdy soud žalobě vyhová, dojde ke zlepšení jeho postavení.

V průběhu řízení žalobce doplnil svá tvrzení o to, že absolutní neplatnost uzavřené smlouvy spočívá i v r o z p o r u s právem Evropského společenství. Je přesvědčen o tom, že uzavřením smlouvy, ohledně které se domáhá vyslovení neplatnosti, došlo k porušení předpisů upravujících veřejnou podporu. Veřejná podpora je upravena pouze právem Evropských společenství, která ovšem má přednost před právními předpisy České republiky a je bezprostředně aplikovatelná. Vycházejíc z definice veřejné podpory, tak jak je tento pojem definován v článku 87 odst.1 Smlouvy o založení Evropských společenství, uzavřením celého konvolutu kupních smluv ohledně prodeje státního majetku ve správě druhé žalované, došlo k poskytnutí veřejné podpory první žalované. Soudy se musí z úřední pravomoci zabývat tím, zda se v daném případě jednalo o veřejnou podporu či nikoliv. Je zjevné, že kumulativně došlo k naplnění všech pojmových znaků vymezujících veřejnou podporu, a to následujícím způsobem: Poskytovatelem veřejné podpory je stát, respektive poskytovány jsou státní prostředky. V důsledku prodeje souboru nemovitostí první žalované došlo k poskytnutí výhody a tato výhoda je způsobilá narušit soutěž. Současně došlo i k ovlivnění obchodu, protože pozice první žalované na národním trhu posílila oproti jiným osobám podnikajícím ve stejném oboru a národní trh je v tomto směru zcela otevřen všem osobám, jež mají své sídlo nebo bydliště v členském státě Evropské unie. Navrhl, aby

soud řízení p ř e r u š i l a fakultativně zahájil u Evropského soudního dvora postupem podle článku 234 SES řízení o předběžné otázce, a to jednak ohledně výkladu právní povahy citovaných komunitárních pravidel a jednak o výklad jejich obsahu. Tvrzení uvedená v žalobě dále podrobněji zdůvodňoval.

Obě žalované ve svých písemných vyjádřeních navrhly žalobu v plném rozsahu zamítnout, a to již s ohledem na nedostatek naléhavého právního zájmu na požadovaných určeních na straně žalobce, neboť výsledek řízení se nemůže žádným způsobem dotknout právní sféry žalobce s tím, že ani případné vyhovění jednotlivým petitům žaloby nemůže vést ke zlepšení jeho právního postavení.

Prvá žalovaná ve svém vyjádření dále namítla, že nemovitosti, které jsou předmětem sporu, nezískala ve výběrovém řízení na koupi – prodej nemovitostí ve vlastnictví státu s právem hospodaření druhé žalované, ale při prodeji v souladu s podmínkami stanovenými pro vítěze výběrového řízení na zprostředkování prodeje bloku nemovitostí, jež byly Vládou ČR schváleny k odprodeji. Zprostředkování prodeje prováděla společnost EURO REALITY GROUP s.r.o. Termíny pro uzavření kupní smlouvy a úhrady kupní ceny vycházely ze smlouvy o zprostředkování. Tvrzení neplatnost smlouvy je nedůvodná. Při prodeji majetku druhá žalovaná jednala jako plnoprávný vlastník a jediným jejím omezením při uzavírání kupní smlouvy byl souhlas Vlády ČR. Ten byl dán na zasedání dne 19.7.2006 usnesením č. 870. Tímto usnesením byl dán zcela jiný režim privatizace. Podmínky převodu majetku druhé žalované si určila organizace sama a to v souladu se zákonem. Podmínky prodeje nebyly nijak měněny, byly pro všechny zájemce o koupi nemovitostí stejné. Kriteriem pro výběr zájemce byla nabídnutá kupní cena a podmínka úhrady kupní ceny již při podpisu kupních smluv a dále snaha o zpeněžení celého souboru nemovitostí oproti jednotlivému prodeji objektů a nemovitostí. Námitka žalující strany, že byly porušeny zásady poctivého obchodního styku, je dle první žalované pouze účelová. Smlouva se řídila občanským zákoníkem, který tento pojem vůbec nezná a při samotném prodeji se nejednalo o výběrové řízení ve smyslu zákona č. 40/2004 Sb. o veřejných zakázkách.

Druhá žalovaná ve vyjádření dodala, že prodej nemovitostí provedla prostřednictvím společnosti EURO REALITY GROUP s.r.o., kterou vybrala v souladu se zákonem č. 40/2004 Sb. Dne 6.10.2006 uzavřela žalovaná s touto společností zprostředkovatelskou smlouvu, ve které byly stanoveny podmínky prodeje nemovitostí. Termín zahájení i ukončení realizace prodeje nemovitostí druhá žalovaná stanovila tak, že cílem je dosažení nejvyšší kupní ceny za podmínek a ve lhůtě dle zprostředkovatelské smlouvy. Z nabídky žalobce na odkoupení souboru nemovitostí ze dne 27.11.2006 a z dopisu žalobce z 15.12.2006 pak vyplývá, že pro žalobce nebyly principy prodeje akceptovatelné. Na druhou žalovanou jako prodávajícího se zákon č. 219/2000 Sb. nevztahuje (§ 54 odst.1 věta čtvrtá). Ze zákona č. 77/2002 Sb. o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb. a zákona č.77/1997 Sb., ustanovení § 19 odst.5 vyplývá, že se na druhou žalovanou přiměřeně vztahují ustanovení zákona č. 77/1997 Sb. o státním podniku. Podle ustanovení § 38a odst.3 tohoto zákona, majetek určený k úhradě závazků státní organizace České dráhy, k jehož nakládání se nevyžaduje souhlas vlády, při jeho převodu na jiné právnické či fyzické osoby postupuje druhá žalovaná přiměřeně podle ustanovení zákona č. 77/2000 Sb. S ohledem na znění přílohy k tomuto zákonu,

bodů 3., bytové objekty schválené do privatizace v zájmu zachování právní jistoty přijala vláda ČR 19.7.2006 pod č. 870 usnesení o vyjmutí majetku státu, se kterým je příslušná druhá žalovaná hospodařit, z privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb. Zprostředkovatel prodeje byl vybrán v souladu se zákonem č. 40/2004 Sb. a veřejná zakázka byla uveřejněna na centrální adrese dne 16.6.2006 pod evidenčním číslem 50022642. Zprostředkovatelská smlouva s vybraným uchazečem byla podle § 66 uzavřena a lhůta k plnění byla prodloužena do 31.12.2006. Zprostředkovatel musel realizovat uzavření kupní smlouvy a složení kupní ceny v takových termínech, aby splnil podmínky zadávacího řízení, zadávací dokumentace a zprostředkovatelské smlouvy. Zprostředkovatel pak pouze zrealizoval výběr kupujících. Druhá žalovaná nepostupovala v rozporu s platnými právními předpisy a chovala se jako řádný hospodář.

Podle ustanovení § 80 písm.c) o.s.ř. žalobou v občanskoprávním řízení se lze domáhat i určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Ze základních principů občanskoprávního procesu přitom vyplývá, že subjektem tohoto zájmu musí být právě žalobce. V § 80 písm.c) není založena tzv. *actio popularis*, což je všeobecně uznáváno. Proto také v daném případě nemá význam žalobcem tvrzený obecný zájem na správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Naléhavý právní zájem na určení je dán zejména tehdy, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, anebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.

Žalobce se domáhá jednak deklarace, že kupní smlouva uzavřená mezi Správou železniční dopravní cesty, státní organizace jako prodávající na straně jedné a společností TOBA TRADE s.r.o. jako kupující na straně druhé, předmětem které je převod vlastnického práva k nemovitostem, doposud zapsaným na LV č. 944 pro katastrální území a obec Frýdlant a specifikovaných ve výroku tohoto rozsudku, je neplatná a určení, že vlastníkem nemovitostí, které jsou předmětem této smlouvy, je stále Česká republika s právem hospodaření s majetkem státu pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizaci.

Z výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant bylo zjištěno, že na LV č. 944 pro katastrální území a obec Frýdlant je k uvedeným nemovitostem zapsáno vlastnické právo České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro druhou žalovanou. Návrh na vklad vlastnického práva první žalované byl přijat katastrálním úřadem 27.12.2006. Řízení o vklad vlastnického práva u katastrálního úřadu je přerušeno z důvodu podání této žaloby. Z uvedeného tedy vyplývá, že Česká republika je i v současné době vlastníkem předmětných nemovitostí v katastrálním území Frýdlant, a proto žalobce nemůže mít na určení vlastnického práva České republiky k těmto nemovitostem naléhavý právní zájem. Žalobce se tedy domáhá určení něčeho, co existuje a je veřejně přístupnými listinami prokazováno. V případě, že by soud této části žaloby vyhověl, nedošlo by na základě tohoto rozhodnutí k žádné změně ani v právech a postavení žalobce, ani v zápisu v katastru nemovitostí. Zcela jasně tedy žalobce nemá naléhavý právní zájem na tomto určení a soud v této části žalobu zamítl, neboť není splněna podmínka daná pro požadované určení § 80 písm.c) o.s.ř.

K absolutní neplatnosti právních úkonů musí soud přihlížet z úřední povinnosti. Zabýval se tedy platností úkonu z hlediska ustanovení § 39 občanského zákona. Zkoumal, zda právní úkon svým obsahem nebo účelem neodporuje zákonu nebo jej neobchází či se nepříčí dobrým mravům.

Dokazování bylo zaměřeno na prokázání naléhavého právního zájmu žalobce na žalovaném určení neplatnosti uvedené smlouvy a na jeho aktivní legitimaci.

Žalobce se domáhal určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy, když tvrdil, že vyhověním žalobě se zlepší jeho postavení, kdy se bude moci zúčastnit nového řízení o koupi předmětných nemovitostí, které pak budou muset být prodávány tak, aby byla dodržena zásada transparentnosti a rovnosti účastníků při zachování pravidel poctivého obchodního styku. Poukazoval přitom na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, zejména pak na rozhodnutí spisové značky 28 CDO 1567/99 či 22 CDO 797/2000.

Na základě předložených písemností dospěl soud k závěru, že žalobce se v listopadu 2006 zúčastnil nabídkového řízení na prodej státního majetku ve správě druhé žalované, které organizoval zprostředkovatel EURO REALITY GROUP s.r.o. Byl seznámen se zadávacími podmínkami, které však nesplnil, když neprokázal, že je schopen zaplatit kupní cenu. Kupní smlouva na prodej nemovitostí zapsaných na LV č. 944 u Katastrální úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant mezi žalovanými byla uzavřena dne 18.12.2006 a kupní cena byla zaplacená v hotovosti 21.12.2006. Žalobce tvrdil, že uzavřením předmětné kupní smlouvy došlo k porušení podmínek pro převod majetku stanovený zákonem č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve zněních pozdějších předpisů, zejména pak ustanovení § 22 odst.1 citovaného zákona, které stanoví, že při úplatném převodu věci se cena sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upravuje prováděcí předpis.

Na státní organizaci nelze aplikovat ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., kdy v konkrétním případě se jedná o nakládání s nemovitým majetkem druhého žalovaného, jež se řídí zvláštním zákonem, a to zákonem č. 77/2002 Sb. s přiměřeným použitím zákona o státním podniku s tím, že druhá žalovaná vystupuje jako samostatný právní subjekt s plnou právní způsobilostí, který může nakládat s majetkem, k němuž má právo hospodaření, jako plnoprávný vlastník a jediným omezením pro převod je, že takovýto úkon musí být učiněn se souhlasem vlády ČR. V daném případě vzal soud za prokázané, že vláda ČR schválila na svém zasedání dne 19.7.2006 usnesením č. 870 vyjmutí majetku státu, se kterým je příslušná hospodařit druhá žalovaná, z privatizace, a to podle zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách o převodu majetku státu na jiné osoby ve zněních pozdějších předpisů. Vláda schválila vyjmutí majetku uvedeného v příloze tohoto usnesení, dříve vybraného k privatizaci, usnesením vlády ČR ze 22.4.1998 č. 280, o komplexním projektu doprovodného sociálního programu pro uskutečňování procesu transformace Českých drah s tím, že výnos z prodeje vyjmutého majetku bude využit k úhradě závazku organizace Správa železniční dopravní cesty, státní organizace vůči České konsolidační agentuře. Tímto usnesením se prodej uvedených nemovitostí dostal pod zcela jiný režim privatizace bytového fondu majetku státu, než tomu bylo dříve. Podmínky, za jakých mělo dojít k převodu majetku druhé žalované si určila tato

organizace sama, a to v souladu se zákonem. Právní vztah uzavřený mezi účastníky kupní smlouvy na převod nemovitostí se řídil občanským zákoníkem, který pojem poctivého obchodního styku nezná. V tomto případě samotného prodeje se nejednalo o výběrové řízení ve smyslu zákona č. 40/2004 Sb. o veřejných zakázkách, jako to tvrdí žalobce. Pod režim tohoto zákona spadalo pouze výběrové řízení prováděné druhým žalovaným na uzavření zprostředkovatelské smlouvy na prodej předmětných nemovitostí. Ze závěrečné zprávy zprostředkovatele z 3.1.2007 pak bylo zjištěno, že nabídky nemovitostí byly zveřejněny, potencionální zájemci o koupi nemovitosti byli kontaktováni a od 8.11.2006 pak byla otevřena DATA ROOMS i s uvedením doby, po kterou je možné je navštívit a získat informace o prodeji. Ze sdělení žalobce zprostředkovateli dne 15.12.2006 soud zjistil, že žalobcem byl zprostředkovateli zaslán rozpis cenové nabídky na jednotlivé objekty a dále žalobce sdělil, že nemůže v termínu předložit ani písemné prohlášení banky o tom, že za žalobce uhradí kupní cenu nemovitostí ani sdělení banky o tom, že otevřela ve prospěch prodávajícího akreditiv a nebyla pro něho přijatelná ani ta podmínka, že by složil kupní cenu do advokátní úschovy. Z potvrzení ze dne 13.12.2006 pak bylo zjištěno, že ke dni vyhotovení potvrzení žalobce disponoval zůstatkem na svém účtu ve výši 40.319.930,- Kč. Nejnižší kupní cena souboru nemovitostí byla stanovena na 145.428.000,- Kč. Pokud tedy žalobce nemohl splnit podmínku zaplacení kupní ceny, ač byl k tomu zprostředkovatelem vyzván, nebyly splněny podmínky stanovené pro prodej a zprostředkovatel vybral z nabídek jako zájemce o koupi prvou žalovanou. Termín k doplnění o doklad solventnosti byl stanoven na 18.12.2006. Prvá žalovaná pak byla jedinou společností, která ze všech zájemců doložila do stanoveného termínu doklad o advokátní úschově finančních prostředků ke koupi celého souboru nabízených nemovitostí.

Postup předcházející uzavření kupní smlouvy mezi žalovanými není v rozporu se zákonem ani jej neobchází. V rozporu se zákonem není ani obsah smlouvy ani účel, pro který byla uzavřena. Druhá žalovaná řádným způsobem a v souladu se zákonem vybrala zprostředkovatele, kterému zadala a stanovila podmínky, za nichž má její majetek prodat. Podmínky byly řádně zadány a jejich splnění bylo požadováno v termínu, které určil zadavatel. Postup prodeje je určen závěrečnou zprávou. Žalobce byl s podmínkami seznámen, zprostředkovatel s ním komunikoval, sdělil mu informace jako všem ostatním zájemcům / dokládá korespondence a závěrečná zpráva / a pokud by podmínky splnil, měl šanci ve svém snažení o koupi nemovitostí uspět. Podmínky však nesplnil. V realizovaném postupu soud neshledává ani porušení dobrých mravů. Časové termíny byly dány s ohledem na další povinnosti prodávající a proto stanovení, zaplacení kupní ceny, termínu splatnosti a požadavek prokázání, že zájemce má požadované finanční prostředky k dispozici, není porušením dobrých mravů. Absolutní neplatnost úkonu podle § 39 občanského zákona soud neshledal a nedospěl tedy k závěru, že by z tohoto důvodu bylo možné žalobě vyhovět.

Skutkový stav byl zjištěn listinami, a to výpisem z katastru nemovitostí LV 944 Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, informacemi o řízení č. V-1547/2006 u k.ú. pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, zprostředkovatelkou smlouvou ze dne 6.10.2006 č.255/2006 – MAJ a jejími přílohami, nabídkou žalobce z 27.11.2006, reakcí zprostředkovatele ze dne 4.12.2006, inzercí v Hospodářských novinách, oznámením zadávacího řízení, potvrzením o uveřejnění

informací, zadávací dokumentací č.j. SO 255/2006-MA3 s přílohami, přílohami s dodatky č. 1, 2, výpočtem minimální kupní ceny, vyjádřením žalobce z 5.12.2006 s přílohou, informací Privatbanky, a.s. z 13.12.2006, Závěrečnou zprávou zprostředkovatele s přílohami, Kupní smlouvou č. 14 ze dne 18.12.2006, výpisem z Obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddílu B, vložka 1229, smlouvou o zachování důvěrného charakteru informací ze dne 23.11.2006, pravidly pro DATA ROOMS a výpisem z Komerční banky, a.s. ze dne 21.12.2006.

Na základě provedeného řízení dospěl soud k závěru, že žalobce neprokázal naléhavý právní zájem ani, pokud jde určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanými, protože není splněna podmínka, že by bez požadovaného určení mělo být ohroženo právo žalobce, že by se jeho právní postavení stalo nejistým. Prohlášením smlouvy za neplatnou by ke zlepšení postavení žalobce nedošlo a žádné své právo by u druhé žalované uplatňovat nemohl. Pro žalobce by vyhovující rozsudek mohl mít pouze ten přínos, že by v budoucnu mohl, kdyby prodej sporného majetku formou soutěže probíhal znovu, získat určitou příležitost sporný majetek nabýt. Mohl by se znovu zúčastnit nabídkového řízení, ale tato okolnost sama o sobě nezaručuje, že by v tomto řízení byl úspěšný. Z tohoto důvodu byla i tato část žaloby zamítnuta.

K námitce žalobce, že jeho postavení je shodné s postaveními účastníků, jak již bylo řešeno rozhodnutími Nejvyššího soudu, dospěl soud k závěru, že Nejvyšší soud řešil naprosto odlišné situace, než je ta, která je předmětem tohoto řízení. Předmětná judikatura se týkala porušení povinností zveřejnit záměr převést nemovitý majetek podle dřívějšího zákona č. 367/1990 Sb., kdy Nejvyšší soud dospěl k závěru, že převodní smlouva uzavřená bez zveřejnění záměru je pro obcházení zákona ve smyslu § 39 občanského zákona absolutně neplatná. Nadále pak Nejvyšší soud judikoval, že neúspěšný účastník nabídkového řízení, kterému bylo podle žalobních tvrzení znemožněno zúčastnit se nabídkového řízení o prodeji obecního majetku, pro tvrzené porušení povinností orgánů obce, má naléhavý právní zájem na určení, že smlouva o převodu nemovitostí ve vlastnictví obce, kterou obec uzavřela s jiným zájemcem o koupi, je neplatná. Dále uvedl, že okolnost, že záměr převést nemovitý majetek obce nebyl zveřejněn vůbec, umožňuje zpochybnit platnost smlouvy všem potencionálním zájemcům o převod nemovitého majetku, kteří se pro porušení povinností podle citovaného ustanovení o tomto záměru ani nedověděli a nemohli dovědět. V tomto řízení bylo objasněno, že nešlo o převod majetku z vlastnictví státu formou výběrového řízení za existence splnění podmínek podle zákona č.219/2000 Sb., ale o situaci takovou, že druhý žalovaný, který byl příslušný k hospodaření s tímto majetkem určeným k úhradě závazku státní organizace České dráhy, postupoval na základě usnesení Vlády ČR ze dne 19.7.2006 č. 870, jímž předmětné nemovitosti byly vyňaty z privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb. a určeny k prodeji vybranému zájemci za pravidel stanovených druhou žalovanou a realizováním zájemci vybraným zprostředkovatelem. S předem stanovenými pravidly prodeje byl žalobce seznámen, což ostatně žalobce ve svých tvrzeních nijak nezpochybňuje. Nastavené podmínky prodeje žalobce neakceptoval a nesplnil je. Jde tedy o zcela odlišný případ než ty, kterých se dotýká dosud přijata judikatura Nejvyššího soudu. Jak již bylo výše uvedeno, žalobce není aktivně legitimován k žalobě na určení neplatnosti smlouvy, protože jeho právní postavení by deklarováním této neplatnosti soudem neovlivnilo a žádným způsobem nezaložilo uplatnění vlastního práva s předmětem neplatné smlouvy souvisejícího.



Absolutní neplatnosti právního úkonu se v řízení o určení této neplatnosti může dovolat jen ten, kdo je v tomto řízení aktivně legitimován, tedy ten kdo na tom má naléhavý právní zájem. Nelze připustit, že naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu má každý, kdo tuto neplatnost tvrdí. To by vedlo k právní nejistotě, neboť kdokoliv by mohl zažalovat na neplatnost kteréhokoliv právního úkonu. Pokud se týká konkrétní změny postavení žalobce, kterého by po vyhovění žaloby dosáhl, musí soud konstatovat, že provedenými listinnými důkazy bylo prokázáno, že žalobci nebylo znemožněno zúčastnit se nabídkového řízení, svůj zájem o koupi projevili, svoji nabídku předložili, ale nesplnili podmínky prodávajícího a tudíž byl neúspěšný. Jeho postavení v počátcích nabídkového řízení bylo naprosto stejné jako postavení ostatních zájemců, což bylo prokázáno listinnými důkazy v řízení provedenými, a to inzercí uveřejněnou v Hospodářských novinách a dokladem o možnosti získat informace v DATA ROOMS, když tyto informace žalobce skutečně získal. Pokud by soud žalobě za dané situace vyhověl, umožnil by každému neúspěšnému účastníkovi domáhat se určení neplatnosti právního úkonu, aby v dalším řízení měl příznivější postavení, neboť by mu poskytl delší čas ke splnění podmínek již dříve zadaných, když tyto podmínky mohly být dány právě časovým úsekem, kdy je třeba podmínky prodeje splnit. Pak by takového řízení mohlo být opět napadeno jiným účastníkem s námitkou, že není zachována rovnost účastníků nabídkového řízení. Takovýto postup podle názoru soudu nelze připustit.

Žalobce dále navrhl, aby soud řízení přerušil a fakultativně zahájil u Evropského soudního dvora postupem podle článku 234 SES řízení o předběžné otázce, a to jednak ohledně výkladu právní povahy citovaných komunitárních pravidel a jednak o výklad jejich obsahu, když v řízení nebylo přistoupeno k aplikaci článků 87-89 SES, protože smlouva ohledně níž se domáhá vyslovení neplatnosti, je neplatná pro rozpor s předpisy upravujícími veřejnou podporu.

Soud dospěl k závěru, že není důvod pro vyhovění návrhu žalobce na přerušení řízení. Právo Evropské unie nezakládá obligatorní povinnost soudu za každé situace předkládat soudnímu dvoru předběžnou otázku, a to na základě pouhého tvrzení účastníka řízení. Jak soudní dvůr již judikoval, je vždy na uvážení soudu, aby zvážil relevanci otázky pro rozsouzení sporu a k soudnímu dvoru se pak s předběžnou otázkou obrátil pouze podle vlastního uvážení bez ohledu na to, navrhuje-li tento postup strana ve sporu či nikoliv. V daném případě nejsou splněny podmínky pro to, aby v rámci tohoto řízení byl soudní dvůr žádán o rozhodnutí o předběžné otázce podle článku 234 SES, protože k zamítnutí určovací žaloby žalobce došlo pro neexistenci naléhavého právního zájmu na takovém určení. Z judikatury soudního dvora totiž vyplývá, že důvodem k přerušení řízení a k podání žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce je takové zjištění skutkového stavu věci, který soudu vytváří dostatečně spolehlivý základ pro aplikaci práva. Které skutečnosti jsou právně významnými, určuje hmotné právo, které má být ve věci aplikováno a vyloženo. K zamítnutí žaloby došlo pro nedostatek naléhavého právního zájmu, tj. na základě okolností procesní povahy ve smyslu ustanovení § 80 písm.c) o.s.ř. Otázka hmotného práva v tomto sporu řešena nebyla. Soud proto řízení nepřerušil a ve věci rozhodl.

O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 142 odst.1 o.s.ř. Druhá žalovaná požadovala pouze cestovné k jednání 22.11.2007 autobusem z Prahy do Liberce a zpět po 90,- Kč. Tyto účelně vynaložené náklady jí byly přiznány. Prvé

žalované byly přiznány náklady řízení představující odměnu za právní zastoupení 20.000,- Kč podle § 5 písm.b) vyhlášky č. 484/2000 Sb. v platném znění, 3x režijní paušál po 300,- Kč, náhrada ztráty času ze sídla právního zástupce první žalované z Ostravy do Liberce ve výši 22 půlhodin po 100,- Kč a cestovné 4.704,- Kč za cestu Ostrava-Liberec-Ostrava dne 22.11.2007, 2x 400 km osobním autem 3T99337 Toyota RAV4 s průměrnou spotřebou 7,16 litrů benzínu Natural/100 km při ceně tohoto paliva včetně základní náhrady za použití motorového vozidla v celkové výši 5,88 Kč/km jízdy včetně 19% DPH. Celkem tedy byly prvnímu žalovanému přiznány náklady řízení ve výši 32.193,- Kč.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem - pobočce v Liberci prostřednictvím Okresního soudu v Liberci, písemně třikrát.  
Při nesplnění povinnosti uložené tímto rozsudkem je možno navrhnout soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

**V Liberci dne 22. listopadu 2007**

JUDr. Jana Špidlenová, v.r.  
soudkyně

Za správnost vyhotovení:  
Alena Fialová