



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Bohumilem Vašákem ve věci žalobce: **Českomoravská investiční a. s.**, IČ: 49969854, se sídlem Bartošova 1833/6, 602 00 Brno, zastoupeného Mgr. Davidem Jüngerem, advokátem se sídlem v Ostravě, Mariánské Hory, 28. října 219/438, proti žalovaným **1) TOBA TRADE s. r. o.**, IČ: 26860414, se sídlem, Ludvíkova 1351/16, 716 00 Ostrava, zastoupeného JUDr. Světlanou Vargovou, advokátkou se sídlem AK Musorgského 14, Ostrava 1, **2) Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, IČ 70994234, se sídlem Prvního pluku 367/5, 186 00 Praha, **o určení neplatnosti kupní smlouvy a určení vlastnického práva**

takto:

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žalobce je povinen nahradit žalovanému č. 2) na nákladech řízení částku 180,- Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- III. Žalobce je povinen nahradit žalovanému č. 1) náklady řízení ve výši 26.757,- Kč k rukám právní zástupkyně žalovaného, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

Odůvodnění:

Žalobce se domáhal určení neplatnosti kupních smluv uzavřených mezi žalovaným č. 1) a žalovaným č. 2), jejichž předmětem byl převod vlastnického práva k nemovitostem. K nemovitostem vykonávala právo hospodaření druhý žalovaný a ten je prodal prvnímu žalovanému napadenou kupní smlouvou. Uzavření kupní smlouvy předcházelo vyhledávání zájemců o koupi, jež pro druhého žalovaného prováděla společnost EURO REALITY GROUP, s. r. o. Žalobce tvrdil, že toto vyhledávání bylo netransparentní, dále bylo v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku a byla při něm porušena zásada rovnosti. Žalobce spatřoval naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy v tom, že v případě vyhovění žalobě by se mohl ucházet

o nabytí převáděných nemovitostí, a dále v obecném zájmu správnosti zápisu v katastru nemovitostí, aby nenastala situace, že by do katastru nemovitostí byly zapisovány údaje, které „mají základ v neplatných nebo jinak vadných právních úkonech“.

Oba žalovaní navrhovali, aby byla žaloba zamítnuta, neboť žalobce nemá na určení naléhavý právní zájem. Žalovaný č. 2) dále namítal, že určení neplatnosti těchto smluv by nezlepšilo právní postavení žalobce, neboť ten nikdy nesplňoval podmínky, za kterých mohly být předmětné kupní smlouvy uzavřeny.

Z provedených listinných důkazů: z výpisu z katastru nemovitostí, z informace o řízení Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, z rozpisu nemovitostí, z kopie inzerátu, z přípisu spol. EURO REALITY GROUP, z nabídky žalobce, z oznámení zadávacího řízení, z potvrzení o uveřejnění informací o veřejné zakázce, ze zadávací dokumentace, ze zprostředkovatelské smlouvy č. j. SO 255/20006, návrhu kupní smlouvy, z dodatku č. 1 ke zprostředkovatelské smlouvě, dodatku č. 2 ke zprostředkovatelské smlouvě, přípisu žalobce, přípisu Privatbanky, nabídky na odkoupení souboru nemovitostí, stejnopisu kupní smlouvy uzavřené mezi žalovaným č. 2) a žalovaným č) 1 ze dne 18. 12. 2006, z kopie smlouvy o zachování důvěrného charakteru informací a zápisu z 35. zasedání správní rady státní organizace Správa železniční a dopravní cesty konaného dne 12. 12. 2006 vyplynul následující skutkový stav. Žalovaný č. 2) pověřil společnost EURO REALITY GROUP, s. r. o. zprostředkováním prodeje nemovitého majetku. Na základě oznámení zprostředkovatele publikovaného v denním tisku s ním žalobce začal jednat o koupi 79 nemovitostí. Žalobce následně obdržel základní údaje týkající se převáděných nemovitostí, jako je technický stav nemovitostí, přehled nájemních vztahů a cen, za které bude možno soubor majetku nabýt. Nejnižší kupní cena byla žalovaným č. 2 stanovena na 145.428.000,- Kč. Žalobce 30. 11. 2006 doručil zprostředkovateli svoji nabídku na koupi všech 79 nemovitostí za cenu 146.100.000,- Kč. Následně byl žalobce zprostředkovatelem vyzván, aby předložil buď písemné prohlášení banky dle § 313 a násl. obchodního zákoníku u tom, že uhradí žalovanému č. 2) kupní cenu převáděných nemovitostí při podpisu kupní smlouvy či sdělení banky dle § 682 a násl. obchodního zákoníku o otevření akreditivu ve prospěch žalovaného č. 2). Žalobce zprostředkovateli předložil dopis Privatbanky, a. s., v němž deklaruje zůstatek na svých účtech ve výši 40.319.930,- Kč. Dne 18. 12. uzavřeli mezi sebou žalovaní kupní smlouvy, jejichž neplatnosti se žalobce domáhá.

Podle ustanovení § 39 obč. zák. je neplatný takový právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přiči dobrým mravům. Námitka, že neplatnost kupních smluv je dána pro rozpor s právem Evropských společenství nemůže obstát, protože z žalobcova tvrzení vyplývá, že v rozporu s právem Evropských společenství byl způsob realizace prodeje a ne kupní smlouva sama. Úkolem občanského soudního řízení skutečně není přezkoumávat proces realizace veřejných zakázek podle zákona č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, když tento podléhá rozhodování o správních žalobách dle zvláštního zákona po vyčerpání řádných opravných prostředků. V tomto smyslu shledal soud námitku žalobce jako zcela nedůvodnou a po toto řízení nepodstatnou.

Podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. se lze žalobou také domáhat určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Tento právní zájem musí mít žalobce, takže obecný zájem na správnosti zápisu v katastru nemovitostí naléhavý právní zájem žalobce nezakládá. Určení, že vlastníkem nemovitostí je stát,

soud nemohl vyhovět už z toho důvodu, že stát je stále zapsaným vlastníkem nemovitostí, neboť současně s podáním žaloby na určení vlastnického práva žalobce podal podnět k přerušení řízení o povolení vkladu vlastnického práva Katastrálnímu úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Frýdlant, a ten řízení o povolení vkladu přerušil.

Z judikatury vyplývá, že naléhavý právní zájem na určení podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by bez tohoto určení jeho postavení se stalo nejistým, o což se v tomto případě nejedná. Dále Nejvyšší soud ČR vyslovil názor, že naléhavý právní zájem na určení, zda tu právo nebo právní vztah je či není může mít i osoba, která není účastníkem smlouvy, jestliže by vyhovění takové žalobě mohlo mít příznivý dopad na její právní postavení. V tomto případě žalobce ovšem neprokázal, že by vyhovění žalobě mělo příznivý dopad na jeho právní postavení. Naopak žalobce nejspíš nesplňoval podmínky být kupujícím již v době vyhledávání zájemců o koupi a z jeho tvrzení nevyplývá, že by v případném opakování prodeje uspěl.

Ze skutkových tvrzení žalobce vyplývá, že svůj nárok odvozuje od řízení ve věci veřejné zakázky na zprostředkovatele prodeje souboru nemovitostí a dále na jednání mezi ním a žalovaným č. 2 ve věci dojednávání podmínek prodeje předmětných nemovitostí. Jak soud konstatoval výše, v tomto směru neobstojí námitky žalobce ve vztahu k zákonu o veřejných zakázkách. Ve vztahu mezi žalobcem a žalovanými pak žalobce neprokázal tvrzení, že žalovaní jednali v rozporu s občanským zákoníkem nebo jej jakýmikoli úkony obcházeli.

Soud proto žalobu jako nedůvodnou zamítl.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy účastníku, který měl ve věci plný úspěch, v tomto případě žalovaným, přiznal soud náhradu nákladů řízení v plné výši.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec prostřednictvím nadepsaného soudu, písemně, dvojmo.

V Liberci dne 12. října 2007

Za správnost vyhotovení:
Pavla Buiová

Mgr. Bohumil Vašák, v.r.
soudce