



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudcem JUDr. Ing. arch. Kamilem Podholou v právní věci žalobce **D.E.E.D., a.s.** se sídlem Hradec Králové, Dvorská 161, IČO 26423766, právně zast. JUDr. Zdeňkem Rudoleckým, advokátem se sídlem Hradec Králové, Tylovo nábřeží 367, proti žalovaným **1) Duha Invest s.r.o.**, se sídlem Liberec 19, Pod Ještědem 287, IČO 25419293, právně zast. JUDr. Petrem Ulmannem, advokátem se sídlem Jestřabí 974, Liberec, a **2) Gabriele H. [REDACTED], nar. [REDACTED]** bytem [REDACTED] právně zast. Mgr. Vladimírem Syručkem, advokátem se sídlem Werichova 1145/33, Praha 5, za účasti vedlejšího účastníka: **ASANO, spol. s r.o., IČ: 25017381**, se sídlem Nad Tratí 344, Liberec 25, právně zast. Mgr. Martinem Vondroušem, advokátem se sídlem Chrastavská 273/30, Liberec 2, o **určení vlastnického práva k pozemku,**

### t a k t o :

- I. **Žaloba o určení, že druhá žalovaná je vlastníkem pozemku par. číslo 131/3 v k.ú. Horní Hanychov, obec Liberec, vedeného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, se z a m í t á.**
- II. **Žalobce je povinen nahradit první žalované k rukám právního zástupce na nákladech řízení 25.080,-Kč, a to do tří dnů od právní moci rozsudku.**
- III. **Mezi ostatními účastníky, resp. vedlejším účastníkem, se náhrada nákladů řízení nepřiznává.**

### O d ů v o d n ě n í :

Žaloba ve věci byla podána 17.12.2010 s tím, že 22.12.2008 byla mezi žalobcem a druhou žalovanou uzavřena písemná smlouva o budoucí kupní smlouvě, kdy mezi účastníky bylo dohodnuto nejpozději do 30.4.2009 uzavření předmětné kupní smlouvy.

Předmětem byl v žalobě označený pozemek za cenu 3.192.500,- Kč a byla zaplacená záloha druhé žalované 24.11.2008 300.000,- Kč a 22.12.2008 800.000,- Kč převodem na účet. Žalovaná nesplnila podmínky pro uzavření předpokládané smlouvy, a proto podle článku 2.5 smlouvy nastala povinnost vrátit zálohu do deseti dnů, tedy do 10.5.2009, přes výzvy zálohy vráceny žalobci nebyly, přestože dopisem z 19.10.2009 v podstatné části byl nárok uznán a přislíbeno vrácení. Žalovaná vzápětí prodala kupní smlouvou z 20.11.2009 za 12.780,- Kč pozemek prvému žalovanému, který 6.10.2010 prodal nemovitost obdobnou smlouvou vedlejšímu účastníku za 672.993,- Kč. Po uplynutí data, do kdy měla být kupní smlouva uzavřena, žalobce žalované sdělil, že nemá zájem na uzavření kupní smlouvy, požadoval, jak uvedeno výše, vrácení záloh. V průběhu řízení u Okresního soudu v Liberci vedeného pod sp.zn. 20C 7/2010 pak došlo dle vyjádření žalobce k písemnému odstoupení od uvedené smlouvy. Uvedené řízení se týká žaloby o vrácení zaplacených záloh proti druhé žalované. K datu rozhodování soudu toto řízení není skončeno. Žalobce dovozuje svůj naléhavý právní zájem, přestože již není účastník právního vztahu, neboť má nadále zájem na pořízení uvedené nemovitosti, vede jednání s druhou žalovanou, musí mít najisto postaveny vlastnické vztahy k nemovitosti. Dále žalovaná je sice vlastníkem ještě dalších nemovitostí, tyto jsou ovšem zatíženy zástavními právy a v každém případě se postavení žalobce jako věřitele žalované zlepši, bude-li určeno, že je druhá žalovaná stále vlastnící předmětné nemovitosti. Kupní smlouva, kterou druhá žalovaná na prvního žalovaného převedla nemovitosti, je neplatná, neboť je zde nedostatek projevu vůle. Vůlí bylo prodat nemovitosti za cenu, která je vyjádřena v prvním dodatku k uvedené kupní smlouvě, nikoli za cenu 12.780,- Kč. Kupní smlouva je dále neplatná pro nedostatek formy podle § 46 obč.zák., neboť projevy účastníků nejsou na téže listině.

První žalovaná navrhl žalobu zamítnout, neboť zejména za daného stavu vlastnictví k předmětné nemovitosti není ve věci pasivně legitimována, vlastní smlouva o smlouvě budoucí, která má zakládat právní postavení žalobce, je zmatečná, neboť jsou zde na několika místech uvedeny data pro plnění předcházejících dat uzavření smlouvy. Pokud pak jde o nízkou cenu uvedenou v kupní smlouvě, pak je třeba uvést, že v okamžiku prodeje mezi žalovanými zde na nemovitosti vážlo zástavní právo ve prospěch Raiffeissen bank a.s. pro 5.500.000,- Kč a ve prospěch Express Money pro 300.000,- Kč. Žalobce nemá o pozemek zájem, od smlouvy o smlouvě budoucí odstoupil, druhé žalované se v současnosti od vedlejšího účastníka fakticky dostalo plnění, které lze vyčíslit na částku 1.900.000,- Kč.

Ze strany druhé žalované nebylo sporováno obdržení obou uvedených záloh, tyto byly následně investovány do výstavby nemovitosti žalované, z toho důvodu nebylo možné zálohy vrátit, žalovaná tedy vstoupila do jednání s první žalovanou a byl sjednán prodej předmětného pozemku za částku 2.950.000,- Kč. Byly vytvořeny dvě smlouvy, smlouva kupní a dodatek s uvedenou cenou, a to na základě návrhu první žalované. Druhá žalovaná vždy vyjadřovala vůli nějakým způsobem věcně vyřešit spor, a to zejména smírnou cestou. Rovněž zájmem druhé žalované je postavit najisto otázku vlastnictví.

Vedlejší účastník navrhl žalobu zamítnout s tím, že žalobce nemá naléhavý právní zájem, pokud jde o uspokojení pohledávky druhá žalovaná disponuje i jinými nemovitostmi, žalobce nechal marně uplynout lhůtu k nahrazení projevu vůle dle smlouvy o smlouvě budoucí. V současné době je tedy již smluvní vztah mezi žalobcem a druhou žalovanou ukončen a žalobce nemůže vstupovat do právních vztahů navazujících. Kupní smlouva mezi první a druhou žalovanou, přestože je uzavřena ve formě dvou listin, není absolutně neplatná, neboť je dostatečně určitá, je zřejmý projev

vůle, tedy převést nemovitost ve smlouvě označenou a dále je zde určitý mechanismus, na základě kterého je smlouva vyjádřena na dvou listinách. Pokud vedlejší účastník není žalován žalobcem, pak je případné soudní rozhodnutí vyhovující žalobě též nevykonatelné, i z tohoto důvodu je navrhováno žalobu zamítnout.

Soud provedl dokazování v rozsahu důkazů navrženými stranami. Byl zejména vyslechnut manžel druhé žalované pan Zdeněk H. [REDACTED], který jako svědek potvrdil shora uvedené okolnosti ze strany druhé žalované, které vedly k neuzavření kupní smlouvy a nevrácení zaplacených záloh. Pokud jde o vlastní smlouvu mezi první a druhou žalovanou, pak svědek vysvětlil, že jak uvedeno shora, pokud nemovitost byla zatížena, pak v dodatku byly uvedeny podmínky výplaty zbytku ceny, tedy převodu na třetí osobu, v daném případě na vedlejšího účastníka. Svědek potvrdil, že ze strany vedlejšího účastníka se pak druhé žalované dostalo plnění v hodnotě asi 1,5 mil. Kč, a to jak v provedených pracích, tak v úhradě půjčky, jak uvedeno shora od Express Money. K vkladovému řízení pak byla dána plná moc prvnímu žalovanému, kdy svědek neověřoval, jakým způsobem byl podán návrh na vklad. Důvodem prodeje nemovitosti pak byla nabídka ze strany Ing. J. [REDACTED] jako jednatele prvního žalovaného na odkup uvedené nemovitosti s tím, že šlo v podstatě o sousedskou výpomoc druhé žalované.

Byl proveden důkaz citovanou smlouvou o budoucí kupní smlouvě, která odpovídá žalobním tvrzením, zejména pokud jde o předmět této kupní smlouvy. Je zde stanovena kupní cena včetně povinnosti platit shora uvedené zálohy, je zde závazek zajistit do 31.3.2009 zápis předmětného pozemku vzniklého dělením na základě ve smlouvě označeného geometrického plánu do katastru nemovitostí bez jakékoliv právní zátěže. Datum uzavření kupní smlouvy je stanoveno nejpozději do 30.4.2009. Zde je třeba uvést, že soud nepovažuje tuto smlouvu za neplatnou přes opakované chyby v datech, které jsou stejného druhu, tedy, že místo roku 2009 je vždy uveden rok 2008, práva a povinnosti jsou ve smlouvě dostatečně určeny, je zřejmé, že zde jde o chybu převzatou z konceptu smlouvy. Veškeré povinnosti jsou ve smlouvě formulovány jako povinnosti budoucí, v těchto případech logicky na sebe navazují a spadají do období po uzavření smlouvy koncem roku 2008, tedy v průběhu roku 2009. Dále byl proveden důkaz citovanou smlouvou mezi první a druhou žalovanou s opět předmětem odpovídajícím žalobním tvrzením, rovněž tak kupní cenou, datum je zde 20.11.2009. A žalobním tvrzením též odpovídá důkaz provedený dodatkem č. 1 kupní smlouvy, kde se uvádí celková kupní cena uvedená ve vyjádření druhé žalované shora a je zde zakotven mechanismus shora popsáný svědkem výplaty zbytku kupní ceny v souvislosti s převodem na třetí osobu. Touto se stal vedlejší účastník a byl proveden důkaz kupní smlouvou, kterou byl předmětný pozemek na vedlejšího účastníka převeden za v žalobě uvedenou částku. Smlouva je z 6.10.2010. K tvrzením o zatížení pozemků právními vadami k datu prodeje mezi první a druhou žalovanou byl proveden důkaz výpisem z katastru nemovitostí z 28.6.2010, je zde uvedené zástavní právo vůči Raiffeissen bank a.s. i Express Money, půjčka 300.000,- Kč jak uvedeno shora. To, že žalobce po druhé žalované požaduje vrácení peněz a nárok je veden v soudním řízení označeném shora, nebylo mezi stranami sporné, nicméně byl k tomu proveden důkaz výzvou z 6.9.2010 k vrácení peněz. Zde bylo řízení u podepsaného soudu sp.zn. 14C 112/2010 o zaplacení uvedené částky zastaveno pro zpětvzetí žalobcem. Příslib s uvolněním zástavního práva od Raiffeissen bank na citovaný pozemek je pak datován 16.11.2009, tedy po ukončení smluvního vztahu mezi žalobcem a druhou žalovanou. Pokud jde o vlastnictví žalované na nemovitostech, tak byly provedeny důkazy výpisem z listu vlastnictví a bylo zjištěno, že tato dále vlastní rozestavěnou stavbu na parcele č. 131/2, dále parcelu č. 131/1. Jde o parcely sousedící s parcelou, která je předmětem žaloby. Parcela č. 131/3 vznikla oddělením od parcely č. 131/1, k tomu bylo doloženo vyjádření stavebního úřadu.

Proveden důkaz spisem Katastrálního úřadu v Liberci, katastrální pracoviště Liberec, který dokládá sdělení tohoto úřadu z 29.11.2011, že dodatek č. 1 ke kupní smlouvě z 23.11.2009 mezi první a druhou žalovanou nebyl předložen katastrálnímu úřadu, vkladové řízení proběhlo pouze na základě vlastní kupní smlouvy bez dodatku.

Na prvním místě se soud musí zabývat otázkou legitimace účastníků, tu má žalobce v případě, pokud je účasten právního vztahu nebo práva, o něž v řízení jde a nebo, jehož právní sféry se sporný právní vztah nebo sporné právo týká. Soud má za to, že žalobce není v řízení aktivně legitimován, jeho právní vztah byl ukončen uplynutím lhůty, do které měla být uzavřena kupní smlouva, nejpozději lhůty, do které mohla být podána žaloba o nahrazení projevu vůle. Žalobce sám sdělil, že neměl zájem o koupi nemovitosti, od smlouvy dokonce odstoupil a soud má za to, že tím byl jeho právní vztah vůči předmětnému pozemku zkonsumován. Samotný nový zájem o koupi nemovitosti nemůže dle názoru soudu aktivní legitimaci na určovací žalobu založit. Dále soud má za to, že první žalovaný není ve věci pasivně věcně legitimován, neboť došlo k převodu pozemku, není v současné době vlastníkem, naopak soud má za to, že pasivně věcně legitimován by byl vedlejší účastník, který ovšem žalován nebyl a který je v současné době vlastníkem předmětné nemovitosti. V případě určovací žaloby a spjatou otázkou naléhavého právního zájmu je nutno uvést, že v souladu s judikaturou není dán naléhavý právní zájem, pokud u určovací žaloby, která se týká převodu nemovitosti, není žalován současný vlastník nemovitosti. Určovací žaloba v daném případě neefektivně zmnožuje soudní spor, jak uvádí teorie, neboť je žalováno na plnění. Žaloba na plnění dle názoru soudu v dané chvíli plně postihuje právní vztah mezi žalobcem a druhou žalovanou, není tedy nutno používat institutu určovací žaloby k postavení najisto právního vztahu, resp. práv a povinností žalobce. Naopak žalobce může po získání event. vykonatelného titulu použít institutu odpůrcí žaloby, který již není spjat s konstrukcí naléhavého právního úkonu. Pokud je výrok pravomocného rozsudku závazný pro účastníky řízení podle § 159a o.s.ř., pak toto dle názoru soudu neplatí pro vedlejšího účastníka, který se řízení účastní pouze z titulu právního zájmu na výsledku řízení, je tedy dle názoru soudu správný argument vedlejšího účastníka o nevykonatelnosti případného žalobě vyhovujícího rozsudku. Z těchto důvodů bylo možno žalobu zamítnout. Nad rámec soud uvádí, že pokud jde o posouzení vlastní kupní smlouvy mezi první a druhou žalovanou, soud jí má za neplatnou, a to jak z důvodu podle § 46 odst. 2 obč. zák. Soudní praxe připouští v současné době, aby smlouvy o převodu nemovitostí byly tvořeny dodatky, tedy projevy účastníků nejsou na téže listině, ale je nutné, aby všechny tyto listiny byly podány ke vkladovému řízení na katastr nemovitostí. Nelze tak, jak uváděl svědek, že bylo navrhováno ze strany jednatele první žalované, podávat dodatečně, resp. odděleně ke vkladovému řízení jednotlivé části smlouvy. V daném případě ovšem bylo prokázáno, že dodatek vůbec ke vkladovému řízení nebyl předložen. Soud má za to, že smlouva je neplatná též absolutně z důvodu podle § 39 obč.zák., neboť odporuje zákonu, ustanovení o mechanismu doplatku kupní ceny bylo možné pojmout do jedné smlouvy, resp. nic nebránilo účastníkům obě listiny, jak smlouvu, tak dodatek, předložit ke vkladovému řízení. Pokud se tak nestalo, tak v daném případě soud má za to, že je zřejmé, že účastníci nepředložili ke vkladovému řízení smluvní dokument v jeho úplné podobě. Takovýto postup může minimálně vést k nesprávnému vyměření daně z převodu nemovitostí, je tedy nezákonný. Je zřejmé, že toto má i na mysli ust. § 46 odst. 2 obč.zák., které ve své originální podobě vyžaduje projevy účastníků na téže listině v případě převodu nemovitostí. Ze všech těchto důvodů soudu nezbylo než určovací žalobu podle § 80 písm. c) o.s.ř. zamítnout.

Pokud jde o náklady mezi účastníky, vůči žalobci je požadoval pouze prvý žalovaný, tento je zastoupen advokátem, má tedy nárok na náhradu nákladů řízení podle úspěchu ve sporu podle § 142 o.s.ř., v daném případě odměna podle vyhl.č. 484/2000 Sb. za určovací žalobu k nemovitosti 20.000,- Kč, tři paušály po 300,- Kč podle advokátního tarifu, obojí zvýšeno o 20% DPH dle § 137 o.s.ř., celkem 25.080,- Kč.

**P o u č e n í :**

**Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočce Liberec, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci, písemně dvojmo.**

**Nebudou-li povinnosti uložené tímto rozhodnutím plněny dobrovolně, lze podat návrh na výkon rozhodnutí.**

V Liberci dne 24. února 2012

Za správnost vyhotovení:  
Gabriela Duchoňová

JUDr. Ing. arch. Kamil Podhola, v. r.  
samosoudce