



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Jiřím Kalíkem v právní věci žalobkyně Ing. [redacted], nar. [redacted] bytem [redacted], [redacted], adresa pro doručování [redacted], proti žalovaným 1. Statutární město Liberec, IČ 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1, Liberec, a 2. LIF a.s., IČ 40232751, se sídlem Jablonecká 7, Liberec 5, zastoupeného Mgr. Zuzanou Kučerovou, advokátkou se sídlem Slovanská 781, Liberec 25, o **určení neplatnosti kupní smlouvy, t a k t o :**

- I. **Žaloba** na určení, že kupní smlouva reg. č. 7003/06/0116 uzavřená dne 1.8.2006 mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2 je absolutně neplatným právním úkonem, a proto žalovaný č. 1 je vlastníkem nemovitostí – pozemek p. č. 945/5 o výměře 1020 m² – zahrada, pozemek p. č. 945/6 o výměře 579 m² – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p. č. 946/2 o výměře 776 m² – zahrada, pozemek p. č. 950/4 o výměře 883 m² – zahrada, pozemek p. č. 951/2 o výměře 28 m² – ostatní plocha, vše zapsáno pro katastrální území Liberec, obec Liberec, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 4058, se **z a m í t á .**
- II. Ve vztahu mezi žalobkyní a žalovaným č. 1 nemá žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému č. 2 náhradu nákladů řízení ve výši 25.440,- Kč k rukám Mgr. Zuzany Kučerové, advokátky v Liberci, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se žalobou domáhala, aby soud určil, že kupní smlouva reg. č. 7003/06/0116 uzavřená dne 1.8.2006 mezi žalovaným č. 1 a žalovaným č. 2 je absolutně neplatným právním úkonem, a proto žalovaný č. 1 je vlastníkem nemovitostí – pozemek p. č. 945/5 o výměře 1020 m² – zahrada, pozemek p. č. 945/6 o výměře 579 m² – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p. č. 946/2 o výměře 776 m² – zahrada, pozemek p. č. 950/4 o výměře 883 m² – zahrada, pozemek p. č. 951/2 o výměře 28 m² – ostatní plocha, vše zapsáno pro katastrální území Liberec, obec Liberec, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, na LV č. 4058. Jako důvod neplatnosti kupní smlouvy žalobkyně uvedla, že požádala dne 17.5.2006 Statutární město Liberec o prodej nemovitostí, pozemku č. 945/1 a č. 945/5 v k.ú. Liberec – Kristiánov, když jí byl dopisem ze dne 22.5.2006 sděleno, že se pozemky nebudou prodávat. Až následujícího roku se žalobkyně dozvěděla, že dne 25.5.2006 došlo ke schválení prodeje pozemku č. 945/5 zastupitelstvem Statutárního města Liberec a následně dne 1.8.2006 k uzavření kupní smlouvy mezi Statutárním městem Liberec a společností LIF a.s. k prodeji předmětného pozemku. Žalobkyně uvedla, že z výše uvedených skutečností vyplývá, že žalobkyně má naléhavý právní zájem na určení absolutní neplatnosti právního úkonu – kupní smlouvy reg. Č. 7003/06/0116 ze dne 1.8.2006 mezi společností LIF a.s. a Statutárním městem Liberec a následného vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí, neboť je – li zpochybňována platnost smlouvy, která byla uzavřena na základě některé z forem veřejného výběrového řízení, je na takovém určení dán naléhavý právní zájem.

Žalovaní s žalobou nesouhlasili.

Prvý žalovaný, Statutární město Liberec ve svém vyjádření ze dne 15.12.2011 uvedl, že u žalobkyně není dán naléhavý právní zájem, neboť nejsou dotčena její subjektivní práva a vyhovující rozsudek by se neprojevil v jejím právním postavení. Žaloba byla podána 4,5 roku po uzavření kupní smlouvy, jejíž platnost je napadena. Žalobkyně se domáhá určení neplatnosti kupní smlouvy, jejímž účastníkem není, naléhavý právní zájem na určení její neplatnosti tak musí prokázat. U žalobkyně nebylo porušeno žádné její subjektivní vymahatelné právo, její právní postavení se nijak nezhoršilo a nestalo se nejistým.

Druhý žalovaný LIF a.s. ve svém vyjádření ze dne 16.12.2011 namítal, že žalobkyně nemůže prokázat naléhavý právní zájem, neboť se nenachází v postavení, kdy by případné určení neplatnosti Smlouvy mezi žalovaným 1. a žalovaným 2. mohlo mít dopad na její příznivější postavení, když její právní postavení by e ani po takovém určení nezměnilo. Ani v případě určení neplatnosti Smlouvy by se žalobkyně nemohla domáhat žádného práva vůči žalovanému č. 1, včetně práva na uzavření Smlouvy.

Žalobkyně jako účastnice řízení ve své výpovědi uvedla, že pokud se má vyjádřit ke svému naléhavému právnímu zájmu na této žalobě, poukazuje na to, že je to z toho důvodu, že měla zájem tyto pozemky koupit, když se se někdy v roce 2006 informovala

na Magistrátu města Liberec, resp. podala žádost o koupi, bylo jí sděleno, že se pozemky prodávat nebudou. Je pravdou, že později jsem dostala odpověď, že to prodávat nebudou, protože to je zařazeno do rozvojových projektů a já jsem se z těch informací, které jsem měla, domnívala, že tam bude nadále školka města, protože bylo tvrzeno, že už byl zaplacený nějaký projekt za tímto účelem. O pozemky jsem měla zájem z toho důvodu, že byly velmi zanedbané a rovněž historicky patřily k domu – vile, ve kterém mám zakoupenou bytovou jednotku někdy od podzimu 2004. Jak jsem si zjišťovala, tyto pozemky patřily původně k této vile, proto jsem o ně měla zájem. Poukazuji zejména na to, že město mi sdělilo, že pozemky prodávat nebude, přesto asi po 5 dnech po mém dotazu tyto pozemky prodalo. V případě, že by bylo rozhodnuto v této věci dle mé žaloby a město Liberec by bylo stále vlastníkem těchto pozemků z důvodu neplatnosti kupní smlouvy, mým záměrem by bylo tyto pozemky koupit a přiřadit je k domu, protože k němu historicky patří.

Podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Podle § 39 občanského zákoníku neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází, a nebo se přičí dobrým mravům.

V daném případě integrální součástí právního posouzení věci jsou dvě (na sobě závislé) otázky týkající se procesněprávní a hmotněprávní stránky věci. Řešení první otázky se týká posouzení naléhavého právního zájmu žalující strany na určení, že předmětná kupní smlouva je neplatná, a pouze závěr, že na této žalobě má žalující strana naléhavý právní zájem, umožňuje zabývat se též řešením otázky druhé, tj. meritem věci.

Podle § 80 písm. c) o. s. ř. lze žalobou (návrhem na zahájení řízení) uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem. Podle ustálené judikatury soudů naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (srov. např. rozsudek bývalého Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 1971, sp. zn. 2 Cz 8/71, uveřejněný pod č. 17 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 1972). Naléhavý právní zájem na určení však může být dán i v případě, kdy by bylo možno žalovat na plnění, jestliže se určovací žalobou vytváří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků a předejde-li se tak případně dalším sporům o plnění, nebo jestliže žalobou na plnění nelze řešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu nebo práva. **Žaloba o určení ve smyslu ust. § 80 písm. c) o. s. ř. není zpravidla opodstatněna tehdy, má-li požadované určení jen povahu předběžné otázky ve vztahu k posouzení, zda tu je či není právní vztah nebo právo, a to zejména tehdy, jestliže taková předběžná otázka neřeší nebo nemůže (objektivně vzato) řešit celý obsah nebo dosah sporného právního vztahu nebo práva.** Stav ohrožení práva žalobce nebo nejistota v jeho právním postavení se totiž v takovém případě neodstraní toliko tím, že bude vyřešena předběžná otázka, z níž bez dalšího právní vztah (právo) významný pro právní poměr účastníků ještě nevyplývá, ale až určením, zda tu právní vztah nebo právo je či není. Jestliže například právní otázka platnosti či neplatnosti smlouvy má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci

práva nebo právního vztahu (například vlastnictví), není zpravidla dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo o určení existence práva nebo právního vztahu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Odon 50/96, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996 na str. 113, event. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2003, sp. zn. 21 Cdo 58/2003, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 2, ročník 2004). V judikatuře Nejvyššího soudu se konstantně uplatňuje právní názor, že neúspěšný účastník nabídkového řízení má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o převodu obecního majetku ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. (judikát R 9/2001), event. na určení vlastnického práva obce k tomuto majetku, došlo-li na základě smlouvy (již) ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nejvyšší soud rovněž judikoval, že lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká [§ 80 písm. c) o. s. ř. - srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2147/99, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 68/2001]. Jestliže však právní postavení žalobce je zpochybněno převodní smlouvou, na základě které má (teprve) dojít ke vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru nemovitostí, resp. jestliže vyslovení neplatnosti takové smlouvy, podle které dosud nebyl povolen vklad do katastru, by mohlo mít příznivý vliv na právní postavení žalobce, lze přípustnost žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) dovodit (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo2027/2008. **Pokud neúspěšný zájemce o koupi obecního majetku, v tomto případě žalobkyně, zpochybňuje zákonnost (platnost) majetkoprávního úkonu obce, na jehož základě byl předmětný majetek převeden na jinou osobou (zájemce o koupi), a podanou žalobou míní odstranit (učiněným převodem pro něj nastanuvší) stav právní nejistoty, je třeba jím podanou žalobu posuzovat z hlediska toho, zda bylo-li by jí vyhověno by vskutku (objektivně) mohla taková soudní deklarace žalobcův stav právní nejistoty odstranit potud, že by žalobce mohl (opětovně) usilovat o koupi předmětného obecního majetku. V situaci, kdy majetkoprávní úkon obce, o jehož neplatnost prostřednictvím určovací žaloby žalobce usiluje, představuje smlouvu o převodu nemovitosti, jejímž předmět byl (úplatný) převod vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí, podle které byl již vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (přísl. katastrálním úřadem) povolen ve prospěch jiného osoby (zájemce), lze jen stěží uvažovat o tom, že může žalobci na takto zformulované žalobě (o neplatnost převodní smlouvy) svědčit naléhavý právní zájem. Určovací žaloby přece musí sloužit potřebám praktického života a být vhodným procesním prostředkem (nástrojem), jenž bude sloužit k minimalizaci dalších soudních sporů a nikoliv iniciovat další soudní spory. V tomto případě by se vyhověním žalobě na určení neplatnosti smlouvy o převodu nemovitosti nic nezměnilo v poměrech žalobce, ani v poměrech žalované obce, ale ani v poměrech úspěšného zájemce o koupi, resp. nabyvatele nemovitostí podle žalobou napadené smlouvy. Uvedený rozsudek by se totiž nemohl stát podkladem k provedení zápisu (ve formě záznamu ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů) vlastnického práva k předmětným nemovitostem ve prospěch obce a zakládal by tak (logicky) situaci přispívající k nezbytnému podání další určovací žaloby, tentokrát na určení, že obecní majetek, jenž byl předmět kupní**

smlouvy a kterou soud shledal neplatnou, resp. určil, že je neplatná, je ve vlastnictví žalované obce. Bez tohoto určení by objektivně žalobce, i kdyby se snad již měl stát úspěšným zájemcem o koupi tohoto obecního majetku (pokud by obec nereflektovala uvedenou právní realitu a rozhodla o prodeji tohoto majetku, který podle stavu zápisů v katastru nemovitostí vlastní jiný právní subjekt, žalobci), nemohl dosáhnout jím sledovaného převodu vlastnického práva. Proto je při posuzování otázky náležitosti právního zájmu na podávání určovacích žalob, jež se týkají i obecního majetku, důležité, zda skutečně z praktické stránky mohou odstranit stav právní nejistoty žalující strany a mohou tak předejít případně dalším sporům či nikoliv. Platí proto v dosavadní judikatuře Nejvyššího soudu, reflektující i dvoufázový princip nabývání vlastnického práva k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí, právní názor, že lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán náležitý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Jinými slovy řečeno, zájemce o koupi nemovitého obecního majetku, který zpochybňuje majetkoprávní úkon obce, na jehož základě byl již povolen (ve prospěch nabyvatele) vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a kdy podle stavu ke dni vyhlášení rozsudku příslušná obec není v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník tohoto majetku, nemá ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. náležitý právní zájem na určení, že uvedený majetkoprávní úkon (resp. smlouva o převodu nemovitosti) je neplatný (neplatná) (znění NS ČR 30 Cdo 3378/2009).

Při respektování shora uvedeného právního názoru NS ČR soud dospěl k závěru, že žalobkyně neprokázala svůj náležitý právní zájem ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. na určení, že uvedený majetkoprávní úkon, tj. smlouva o převodu předmětných nemovitostí mezi 1. žalovaným a 2. žalovaným ze dne 1.8.2006 je neplatná, a soud se proto dále nezabýval meritem věci a žalobu zamítl.

O náhradě nákladů řízení mezi žalobkyní a 1. žalovaným Statutárním městem Liberec, soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť 1. žalovaný byl ve věci zcela úspěšný a proto mu náleží náhrada účelně vynaložených nákladů řízení, vzhledem k tomu, že se jich však při jednání výslovně vzdal, bylo rozhodnuto, že žádný s účastníků nemá ve vztahu mezi žalobkyní a 1. žalovaným právo na náhradu nákladů řízení.

O náhradě nákladů řízení mezi žalobkyní a 2. žalovaným LIF a.s., soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť 2. žalovaný byl ve věci zcela úspěšný a proto mu náleží náhrada účelně vynaložených nákladů řízení, spočívající v právním zastoupení a to sazba odměny ve výši 20.000,- Kč, dle § 5 písm. b) vyhl. č. 484/2000 sb. a dále 4 x režijní paušál po 300,- Kč, tj. 1.200,- Kč, celkem 21.200,- Kč, k tomu 20 % DPH, celkem náklady řízení 25.440,- Kč. Ve smyslu § 149 odst. 1 o.s.ř. byla uložena povinnost zaplatit náklady řízení advokátovi.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, pobočka Liberec, prostřednictvím zdejšího soudu, písemně dvojmo.

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

V Liberci dne 11. září 2012

Mgr. Jiří Kalík, v.r.
soudce

Za správnost vyhotovení:
Alena Kurtinová