



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Mostě rozhodl soudcem JUDr. Karlem Štičkou ve věci

žalobce: **město Litvínov**, IČO 00266027  
se sídlem nám. Míru 11, 436 31 Litvínov

proti  
žalované: **EG capital s.r.o.**, IČO 61327727  
se sídlem Ukrajinská 283, 436 01 Litvínov - Horní Litvínov  
zastoupená advokátem JUDr. Danielem Volákem  
se sídlem Jiráskova 413, 436 01 Litvínov

**o určení neexistence zástavních práv**

**takto:**

- I. **Určuje se**, že nemovitosti – pozemky parcelní č. **525/32, 525/33, 525/34, 525/37** zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Hamr u Litvínova, obec Litvínov, a pozemek parcelní č. **788/55** zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, **nejsou zatíženy zástavním právem**, které bylo zřízeno **smlouvami** uzavřenými mezi žalovanou **EG capital s.r.o., IČ 61327727**, a společností **B.E.A. TRADE LLP, s.r.o., IČ 25772511**, dne **5.8.2010** a dne **1.9.2010**.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci na nákladech řízení částku 5 000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se v řízení zahájeném dne 27.2.2015 domáhal určení, že pozemkové parcely č. 525/32, 33, 34, 37 zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Hamr u Litvínova, obec Litvínov a pozemek parcelní č. 788/55 zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov nejsou zatíženy zástavním právem. Předmětnou žalobou bylo původně žalováno celkem 8 žalovaných. Vyjma současné žalované (EG capital s.r.o., IČ 61327727) ostatní žalování uznali důvodnost žaloby, zajistili dobrovolně výmazy zřízených zástavních práv a žalobce vzal proto proti nim žalobu zpět. V tomto rozsahu bylo postupně rozhodnutími soudu řízení částečně zastaveno a žalovanou zůstala jen společnost EG capital s.r.o., IČ 61327727. Žalobce uvedl, že uzavřel se společností B.E.A. TRADE LLP, s.r.o., IČ 25772511 dne 1.12.2005 kupní smlouvu, od které později odstoupil a pokud na předmětných nemovitostech váznou zástavní práva, kterými společnost B.E.A. TRADE LLP, s.r.o. nemovitosti zatížila, žalobce k tomu nedal souhlas, s takovým stavem nesouhlasí a v tom případě nemůže postupovat s odkazem na vyjádření Katastrálního úřadu v Mostě jinak, než předmětnou žalobou. Žalobce uvedl, že žalovaná uzavřela se společností B.E.A. TRADE LLP s.r.o. zástavní smlouvy dne 5.8.2010 a dne 1.9.2010 na jejichž dalším zachování trvá, ačkoliv ji žalobce žádal, aby potvrdila jejich neexistenci. Žalobce poukázal v té souvislosti na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 21 Cdo 5061/2008.
2. Žalovaná se žalobou nesouhlasila. Trvala na tom, že zmíněné společnosti B.E.A. TRADE LLP, s.r.o. půjčila [REDAKCE] a tyto zajistila zástavou, a to v dobré víře, že zástavní dlužník, tedy jmenovaná společnost B.E.A. TRADE LLP, s.r.o. je řádným vlastníkem předmětných nemovitostí. Dobrá víra žalované by proto měla být chráněna. Žalovaná poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 3293/2007, ze dne 21. května 2008 a současně upozornila na to, že žalobce si v případě odstoupení od kupní smlouvy počínal liknavě a s tímto úkonem otálel.
3. Dokazování soud provedl důkazy listinnými.
4. Z výpisů z katastru nemovitostí k datu 29.1.2015 vyplývá, že pozemky parcelní číslo 525/32, 525/33, 525/34 a 525/37 a 788/55 zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Hamr u Litvínova, obec Litvínov, a pozemek parcelní č. 788/55 zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Most, na listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území Janov u Litvínova, obec Litvínov, náležející žalobci, byly zatíženy k tomuto datu zástavními právy smluvními i exekutorskými a v případě žalované smluvním zástavním právem zřízeným smlouvami ze dne 5.8.2010 a ze dne 1.9.2010.
5. Z důkazu provedeného spisem Okresního soudu v Mostě sp. zn. 22C 31/2012 soud zjistil, že dne 11.3.2013 bylo rozsudkem č.j. 22C 31/2012-30 rozhodnuto, že se určuje, že žalobce je vlastníkem předmětných pozemků 525/33, 525/34 a 525/37 a 788/55 (právní moc dne 15.5.2013).
6. Dále soud provedl důkaz smlouvou uzavřenou mezi žalobcem a společností B.E.A. TRADE LLP s.r.o., IČ 25772511, dne 1.12.2005. Kupní smlouva se týkala předmětných pozemkových parcel č. 788/55 a č. 525/32, 525/33, 525/34, 525/37 s tím, že jmenovaná společnost převzala závazek zajistit výstavbu rodinných domů a sportovišť a výstavbu komunikací včetně vybudování inženýrských sítí, a to v období do tří let od zavkládání smlouvy. Vedle jiného bylo dohodnuto oprávnění prodávajícího žalobce při nesplnění závazků zajištění shora uvedené výstavby od

smlouvy odstoupit. Tato kupní smlouva byla postupně prodloužena dodatkem č. 1 ze dne 12.12.2008, dodatkem č. 2 ze dne 26.3.2009 a dodatkem č. 3 ze dne 2.3.2011. Naposledy pak bylo dohodnuto zajistit výstavbu rodinných domů a výstavbu komunikací včetně vybudování inženýrských sítí do 30.9.2011. Opět bylo dohodnuto, že prodávající žalobce je oprávněn při nesplnění těchto závazků kupujícího od smlouvy odstoupit.

7. Z důkazů listin o odstoupení od kupní smlouvy ze dne 18.10.2011 a ze dne 6.12.2011 soud zjistil, že první odstoupení nebylo společnosti B.E.A. TRADE LLP s.r.o. doručeno a zásilka se vrátila dne 1.11.2011 odesílatelému žalobci. Druhé odstoupení provedené z těchto důvodů pro porušení povinností vyplývajících z uzavřené kupní smlouvy, resp. dodatků č. 1, č. 2 a č. 3 si jednatel společnosti převzal dne 19.12.2011.
8. Ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem uzavřené mezi žalovanou a společností B.E.A. TRADE LLP dne 5.8.2010 soud zjistil, že tato zástavní smlouva zajistila pohledávku [REDAKCE], která za společností B.E.A. TRADE LLP s.r.o. vznikla ze smlouvy o půjčce, kterou se žalovanou dne 5.8.2010 uzavřela. Zástava týkala se pozemkové parcely č. 788/55.
9. Ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 1.9.2010 soud zjistil, že jí byly zastaveny pozemkové parcely č. 525/32, 535/33, 525/34, 525/37 a to ve vztahu ke smlouvě [REDAKCE]. Jednalo se opět o smluvní vztahy mezi žalovanou a společností B.E.A. TRADE LLP s.r.o.
10. Dále soud provedl důkaz fotografiemi předloženými žalovanou, které zachytily provádění výkopových prací, pokládání inženýrských sítí na předmětných nemovitostech.
11. Žalovaná dále navrhl slyšet v dokazování svědky [REDAKCE]. Tito se měli vyjádřit k okolnostem vzniku smlouvy uzavřené mezi žalovanou a společností B.E.A. TRADE LLP s.r.o. a k tomu, jak si svědci ([REDAKCE]) ověřovali solventnost zmíněné firmy, jak bylo kontrolováno využití finančních prostředků, které žalovaná uvedené společnosti zapůjčila. Svědek [REDAKCE] se měl vyjádřit k nakládání se zapůjčenými finančními prostředky.
12. Po provedeném dokazování má soud za zjištěné, že mezi žalobcem a společností B.E.A. TRADE LLP s.r.o. byla uzavřena dne 1.12.2005 shora uvedená kupní smlouva, doplněná postupně třemi dodatky a dále to, že od této kupní smlouvy žalobce následně odstoupil a že odstoupení bylo doručeno jmenované společnosti dne 19.12.2011.
13. Dále bylo v dokazování zjištěno, že žalobce po tomto odstoupení dosáhl u Okresního soudu v Mostě určení, že je vlastníkem předmětných nemovitostí a že toto rozhodnutí (č.j. 22C 31/2012-30 ze dne 11.3.2013) nabylo právní moci dne 15.5.2013. Žalobce je nadále veden jako vlastník předmětných nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí a předmětné nemovitosti jsou dotčeny zástavním právem ve prospěch žalované, ze smluv ze dne 5.8.2010 a ze dne 1.9.2010
14. Po těchto důkazních zjištěních a po poučení dle ustanovení § 119a zák. č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád (dále o.s.ř.) žalobce nepožadoval dokazování doplnit dalším důkazním návrhem. Žalovaná společnost trvala na provedení důkazu slyšením [REDAKCE]. Soud rozhodl, že tyto důkazy navržené žalovanou nebude z důvodů nadbytečnosti provádět.
15. Podle ustanovení § 80 o.s.ř.:

16. Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobu domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
17. Podle ustanovení § 3028 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen o.z.):
- (1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.
- (2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
- (3) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
- 
18. Podle ustanovení § 48 zák. č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník (dále jen obč. zák.):
- (1) Od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto.
- (2) Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.
19. Podle ustanovení 39 obč. zák.:
20. Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.
21. Podle ustanovení § 161 obč. zák.:
- (1) Dá-li někdo do zástavy cizí movitou věc bez souhlasu vlastníka nebo osoby, která má k věci jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem, vznikne zástavní právo, jen je-li movitá věc odevzdána zástavnímu věřiteli a ten ji přijme v dobré víře, že zástavce je oprávněn věc zastavit.
- (2) Cizí nemovitá věc, věc hromadná, soubor věcí a byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního zákona mohou být dány do zástavy jen se souhlasem vlastníka a osoby, která k nim má jiné věcné právo neslučitelné se zástavním právem. Totéž platí, jde-li o cizí pohledávku, jiné majetkové právo, obchodní podíl, cenný papír a předmět průmyslového vlastnictví.
22. Po provedeném dokazování soud se zřetelem k citovaným ustanovením zákona dospěl soud k následujícímu hodnocení.
23. Především platí, že předpokladem věcného projednání žaloby podle ustanovení § 80 o.s.ř. je splnění podmínky naléhavého právního zájmu (ustanovení § 80 o.s.ř.). Naléhavý právní zájem žalobce dosáhnout touto žalobou rozhodnutím soudu určení, že předmětné pozemkové parcely nejsou zatíženy zástavním právem, je pro případ nesouhlasu žalované jediným možným

způsobem jak dosáhnout shody mezi stavem právním a stavem zapsaným v katastru nemovitostí České republiky (rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1150/2010, ze dne 24. 1. 2012), když se jedná o právo, které se do Katastru nemovitostí ČR se zapisuje. Důsledně tomu je naléhavý právní zájem žalobce na tomto určení bez dalšího dán.

24. Právní vztahy v této věci řídí se ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb. a to se zřetelem k přechodnému ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., neboť účinky odstoupení od kupní smlouvy ze dne 1.12.2005 nastaly ke dni 19.12.2011.
25. Podle názoru soudu došlo ze strany žalobce k platnému a účinném odstoupení od kupní smlouvy ze dne 1.12.2005 a to bez průtahů hned, jakmile tak mohl žalobce učinit. Tím současně došlo ke zrušení zmíněné kupní smlouvy od počátku a je třeba vycházet z toho, že tato smlouva nebyla nikdy uzavřena. Důsledně tomu je nutné považovat zástavní smlouvy ze dne 5.8.2010 a ze dne 1.9.2010, uzavřené společností B.E.A. TRADE LLP v postavení nevlastníka, a za současného nesouhlasu žalobce, za neplatné neboť svým obsahem odporují zákonu (ustanovení § 39 obč. zák.).
26. Poukaz žalované na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 3293/2007, ze dne 21. května 2008 pokládá soud za nepřipadný, neboť toto rozhodnutí dopadá na období právní úpravy do účinnosti zákona č. 367/2000 Sb. ze dne 14. září 2000, kterým se mění zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony). Naopak platí, že : „ Ochrana práva zástavního věřitele tedy "potenciální" možnosti zástavce na uspokojení pohledávky za dlužníkem, pokud nebude uhrazena, nelze z hlediska čl. 11 listiny přiznat větší váhu, než ochraně vlastnického práva pravého vlastníka předmětných nemovitostí, který ke zřízení zástavního práva nedal souhlas“ (usnesení Ústavního soudu ze dne 21. října 2014 IV.ÚS 2535/14). Naproti tomu argumentaci žalobce rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2010, sp. zn. 21 Cdo 5061/2008 pokládá soud za správnou. Soud tedy rozhodl jak ve výroku sub. I/ uvedeno, neboť pokládá žalobu žalobce za zcela důvodnou (výrok sub. I/).
27. O nákladech řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. o.s.ř. Zcela úspěšný žalobce žádal nahradit náklady řízení, které mu vznikly za zaplacený soudní poplatek 5 000 Kč. Soud tento účelně vynaložený náklad žalobci v rámci náhrady nákladů řízení přiznal (výrok sub. II/).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od jeho ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě, ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li plněno dobrovolně, co ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze se jeho plnění domoci v rámci výkonu rozhodnutí.

Most 27. září 2018

JUDr. Karel Štička v.r.  
soudce