



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Evou Brázdovou jako samosoudkyní v právní věci žalobce: **P., s.r.o.**, IČ: XXXXX, se sídlem XXXXX, zast. *Mgr. Martinem Bařinkou*, advokátem, se sídlem Marie Steyskalové 62, 616 00 Brno, proti žalovaným: **1) R. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **2) R. B.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, **3) I. N.**, nar. XXXXX, bytem XXXXX, *žalovaní 1 až 3 zast.: JUDr. Jiřím Koniozem*, advokátem se sídlem Nové náměstí 21, 621 00 Brno, **4) K. E.**, nar. XXXXX, nyní bytem XXXX, **5) M. P.** nar. XXXXX, posledně bytem XXXXX, t.č. neznámého pobytu, zast. *opatrovnící Alenou Šlapalovou*, zaměstnankyní Městského soudu v Brně, o zaplacení částky 2.146.980,- Kč s přísl.

t a k t o :

I. Žaloba, žalovaní 1-5 jsou povinni zaplatit žalobci společně a nerozdílně částku 2.146.980,- Kč s 2% úrokem z prodlení ročně od 2.6.2004 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci rozsudku, **se zamítá.**

II. Žalobce je povinen **zaplatit** žalovaným 1, 2 a 3 k rukám jejich právního zástupce náklady řízení v částce 321.396,- Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem ze dne 13.7.2010 byla zamítnuta žaloba, kterou se žalobce domáhá po žalovaných zaplacení náhrady škody ve výši 2.146.980,- Kč s přísl.

Z podnětu odvolání žalobce byl rozsudek soudu I. stupně usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 13.12.2010 zrušen a věc vrácena soudu I. stupně k novému projednání a rozhodnutí. Krajský soud uložil soudu I. stupně, aby zdůvodnil, jak dospěl k závěru, že smlouva z 2.7.2003 je z důvodu neurčitosti, nevýhodnosti a nemožnosti plnění neplatná, proč se domnívá, že z jednání žalovaných nelze spatřovat prvek protiprávnosti a zdůvodnil, proč není dána příčinná souvislost mezi jednotlivými uplatněnými nároky a tvrzeným protiprávním jednáním žalovaných a za předčasný považoval soud závěr soudu I. stupně, pokud se soud I. stupně zabýval škodou v souvislosti s tzv. podnikatelským rizikem.

Soud I. stupně doplnil dokazování listinami, které předložil žalobce, a to zejména vyjádřením realitní kanceláře z 30.3.2011, ze kterého bylo zjištěno, že realitní kancelář ze svých zkušeností vždy vychází ze smlouvy o smlouvě budoucí, kdy podmínkou realizování prodeje jednotlivých bytů zájemcům v bytové výstavbě je podmíněno především vydáním územního rozhodnutí. Potvrzuje, že s žalobcem již podnikla několik etap bytové výstavby a dále ve svém vyjádření uvádí, že zcela výjimečně se setkala s případem, kdy kupující byli ochotni uzavřít kupní smlouvu předtím, než byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí.

Stejně tak z vyjádření S. ze dne 29.3.2011 soud zjistil, že developeři většinou uzavřou s majiteli pozemků smlouvu o smlouvě budoucí, kde se zavazují, že pozemek odkoupí po nabytí právní moci územního rozhodnutí. Tento postup považuje S. za standardní. Dále se v tomto vyjádření S. polemicky zabývá tím, jak by asi dopadlo řízení o vydání územního rozhodnutí a dovozuje, že ze svých zkušeností je přesvědčen o tom, že by takovéto územní rozhodnutí i přes odvolání dotčených osob bylo potvrzeno.

Předmětem právního posouzení věci se stala otázka přípustnosti odstoupení žalovaných od kupní smlouvy ze dne 2.7.2003. Bylo namítáno, že odstoupení od smlouvy nevyplývá ze žádného právního předpisu, ani nebylo účastníky v předmětné kupní smlouvě ujednáno. Tato skutečnost odpovídá; nicméně soud I. stupně se zabýval platností kupní smlouvy ze dne 2.7.2003 a řešil tuto otázku jako otázku předběžnou.

Podle ust. § 37 odst.1 o.z. musí být právní úkon učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Podle odst.2 téhož zákonného ustanovení právní úkon, jehož předmětem je plnění nemožné, je neplatný.

Podle ust. § 39 o.z. je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

S odkazem na ust. § 37 o.z., má soud zato, že smlouva pro svoji neurčitost a nesrozumitelnost je od počátku neplatná. Požadavek srozumitelnosti je požadavkem na obecnou srozumitelnost obsahu jednání.

Právní jednání je nesrozumitelné, pokud jednající nedosáhl - jasného vyjádření vůle a to nejen po stránce slovního vyjádření, ale i obsahové stránky právního jednání, především vymezení jeho podstatných náležitostí neboť neurčitý projev může být srozumitelný, ale nejistý je jeho obsah tj. když určitá vůle tu sice byla, ale nepodařilo se jí jednoznačně vyjádřit. V kupní smlouvě ze dne 2.7.2003 uzavřené mezi účastníky se zcela vágně uvádí, že kupní cena bude zaplacená do 3 dnů od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, ale až po splnění dalších podmínek vázaných na vydání územního rozhodnutí. Ze smlouvy není patrné, zda se jedná o odkládací nebo rozvazovací podmínku. Teprve v řízení žalobce vysvětlil, že pokud by územní rozhodnutí nebylo vydáno, tak by smlouva byla od počátku neúčinná a kupní cena za pozemky by žalovaným vyplacena nebyla, ale takovéto ujednání v kupní smlouvě není, stejně, jako tam chybí ujednání o odstoupení od smlouvy. Z následného jednání účastníků je zřejmé, že obsahu kupní smlouvy ze dne 2.7.2003 porozuměli každý po svém. Podstatné je to, že tato smlouva pro svoji neurčitost, kdy není postaveno najisto, co bude se smlouvou, pokud nebude některá podmínka, ať už rozvazovací, či odkládací splněna, naloženo, je neplatná, protože toto ustanovení ve smlouvě chybí. Pokud by soud vycházel z tvrzení žalobce o tom, že pokud by územní rozhodnutí nebylo vydáno, tak by smlouva byla od počátku neúčinná a kupní cena za pozemky by žalovaným vyplacena nebyla, jedná se o neurčitou rozvazovací podmínku, která činí právní úkon jako celek neplatný.

Z ostatních podání žalobce, realitní kanceláře a konečně i vyjádření I S. se podává, že územní rozhodnutí je jakýmsi odrazovým můstkem pro to, aby na pozemcích mohla být realizována stavba. Jestliže by územní rozhodnutí nebylo vydáno, tak ze smlouvy není ani zřejmé, zda by pozemky zůstaly i nadále ve vlastnictví žalobce, nebo by se vracely do vlastnictví žalovaných.

Neplatnost smlouvy soud spatřuje nejen pro její nesrozumitelnost a neurčitost, ale i v nemožnosti plnění, neboť plnění od počátku nebylo možné, když žalobce pozemky nepřevzal a ani nezaplatil za ně kupní cenu, tak jak to má na mysli ust. § 588 o.z.

Strana, která zaviněně způsobí uzavření smlouvy s od počátku nemožným plněním (například protože věděla, že nikdy nebude moci plnit), odpovídá smluvnímu partneru za způsobenou škodu, je-li tento partner v dobré víře ale i případ, kdy teprve na základě skutečnosti, o níž není jisté, že nastane, má vlastnictví k prodávané věci nabýt.

Pokud se týká nemožnosti plnění, tak to soud spatřuje v tom, že v době, kdy smlouva byla podepsána a žalovaní se zavázali k tomu, že prodávají pozemky, tak za tyto pozemky nedostali adekvátní hodnotu - kupní cenu, jejíž splatnost byla odložena do přesně nedefinovatelné doby a žalovaní tedy neměli postaveno najisto, kdy k těmto penězům se vůbec dostanou. Ustanovení § 37 odst. 2 má na mysli jen nemožnost plnění počáteční. Ust. § 575 o.z. na tento případ nelze použít, protože podle tohoto ustanovení by šlo o následnou nemožnost plnění, kdežto v tomto případě

šlo o nemožnost plnění od počátku, nejenom nemožnost plnění předáním těchto pozemků, ale také zajištěním a zaplacením kupní ceny.

Žalovaní ve svých podání evidentně poukazovali na neurčitost kupní smlouvy, kdy poukazovali na to, že v podstatě nevěděli, kdy dostanou peníze, zda je vůbec dostanou, zda bude vydáno územní rozhodnutí nebo nebude vydáno a za tohoto stavu po nich nebylo možné spravedlivě požadovat, aby čekali donekonečna, zda se stane kupní smlouva realizovatelnou, neboť za předpokladu jak bylo později tvrzeno žalobcem, by nebylo vydáno územní rozhodnutí, byla by kupní smlouva bezcenným papírem a žalovaní by v podstatě nedostali adekvátní hodnotu za své pozemky a ztratili by čas a možnost disponovat jak s pozemky, tak i s finančními prostředky za tyto nemovitosti. Žalovaní kupní smlouvou ze dne 2.7.2003 ztratili možnost dispozice s pozemky představujícími značnou hodnotu, aniž by se dočkali adekvátního vzájemného plnění ve formě kupní ceny ze strany žalobce. V tomto jednání soud spatřuje hrubý nepoměr v postavení účastníků a zastává názor, že kupní smlouva a celý koncept této smlouvy odporuje dobrým mravům (§ 39 o. z.), kdy z ujednání mezi stranami bylo zcela nejisté, zda určitá doba a určitý úkon vůbec vlastně nastane a účinky právní vzniknou či nevzniknou.

Za tohoto stavu věci soud konstatuje, že ať už odkládací či rozvazovací podmínky ve smlouvě neurčitě uvedené činí právní úkon jako celek neplatný a z toho důvodu se pak soud nezabýval náhradou škody, ani ušlým ziskem.

Proto z důvodů shora uvedených soud žalobu v celém rozsahu zamítl.

Pokud se týká nákladů řízení, tak úspěšným žalovaným soud přiznal náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů, při řízení v I. stupni byly náklady určeny částkou 132.374,40 Kč, ve II. stupni pak právní zástupce žalovaných podal pouze vyjádření, tak jeho paušální odměna byla krácena o 50 % při zvýšení o 30 % za zastupování více účastníků, takže v odvolacím řízení tato odměna činila 62.767,20 Kč a při řízení opět u I. stupně činily náklady 126.254,40 Kč, a to z pcta paušální odměna je 80.240,- Kč + 24.072,- Kč za zastupování více účastníků, 3x režijní paušál podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/96 Sb., a 20% DPH ve výši 21.042,40 Kč. Podle ust. § 149 o.s.ř. se náklady platí k rukám advokáta.

Poučení: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost uloženou mu vykonatelným soudním rozhodnutím, může se oprávněný domáhat soudního výkonu tohoto rozhodnutí.

Městský soud v Brně
dne 20. října 2011

JUDr. Eva Brázdová
předsedkyně senátu