



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Lukáše Páchy a soudců Mgr. Jiřího Kopeckého a JUDr. Ivy Trávníčkové Ph.D., a ve věci

žalobkyně: **Reality MOUŘENÍN spol. s r.o.**, IČO: 25999877
sídlem Francouzská 375/41, Brno
zastoupené advokátkou Mgr. Jitkou Špilkovou
sídlem Lesnická 787/10, Brno

proti
žalovaným: **1. Rezidence Park 1 Svitavy s.r.o.**, IČO: 28853920
sídlem Klíny 2035/85, Brno
zastoupené advokátem Mgr. Závěšem Löffelmannem
sídlem Karlovo náměstí 24, Praha

2. WRZ Cars s.r.o., IČO: 03856437
sídlem Křižovnická 86/6, Praha
zastoupené advokátem JUDr. Matúšem Návratem, Ph.D., LL.M.

o určení vlastnického práva k nemovitostem,
k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu ve Svitavách ze dne 27.3.2017,
č. j. 5C 111/2016-321,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu se mění tak, že se určuje, že 1. žalovaná je vlastnící pozemků st.p.č. ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■ a pozemků p.č. ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■ a ■■■■ v k.ú. ■■■■ obec ■■■■.

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■.

- II. 1. žalovaná a 2. žalovaná jsou povinny společně a nerozdílně nahradit žalobkyni k rukám její advokátky náklady řízení před okresním soudem ve výši 37.372,30 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. 1. žalovaná a 2. žalovaná jsou povinny společně a nerozdílně nahradit žalobkyni k rukám její advokátky náklady odvolacího řízení ve výši 27.278,30 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Shora uvedeným rozsudkem okresní soud zamítl požadavek žalobkyně na určení, že 1. žalovaná je vlastníci pozemků parc.č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] – [REDAKCE], obec [REDAKCE] (výrok I.) a uložil žalobkyni nahradit náklady řízení 1. žalované ve výši 39.446,57 Kč a 2. žalované ve výši 40.329,69 k rukám jejich advokátů (výroky II. a III.).
2. Žalobkyně svůj požadavek odůvodnila tím, že je společnicí 1. žalované s výší obchodního podílu 50 %. Druhý společníkem 1. žalované je [REDAKCE]. Záměrem společníků 1. žalované bylo vybudovat na předmětných pozemcích 1. žalované novostavbu osmi řadových garáží a stavbu zpevněné plochy před garážemi. Za tím účelem byla uzavřena úvěrová smlouva s bankou, vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Každé z parkovacích míst mělo být zpeněženo za částku 250.000 Kč. 1. žalovaná (jednatelka [REDAKCE]) dne 17.9.2015 uzavřela s 2. žalovanou kupní smlouvu, na základě které měly být pozemky za kupní cenu ve výši 230.000 Kč prodány 2. žalované. To bylo učiněno bez vědomí žalobkyně. Kupní cena pozemků 324,85 Kč za m² je nepřiměřeně nízká, neboť v daném místě byly inzerovány pozemky k prodeji v ceně několikanásobně vyšší, až za 1.720,50 Kč za m². Takový převod je neplatným právním jednáním, neboť úmyslem obou smluvních stran při uzavření smlouvy bylo dosáhnout výsledku, jenž odporuje zákonu, tj. porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře. Smlouva je neplatná také pro rozpor s dobrými mravy, neboť byl opakovaně úmyslně vyváděn majetek ze společnosti. Předmětem převodu celý developerský projekt stavby garáží. Následně také uzavřel [REDAKCE] jménem 1. žalované s 2. žalovanou dodatek ke kupní smlouvě, jehož předmětem byla projektová dokumentace. I tento úkon byl účelový, neboť ještě krátce před tím hradila odměnu projektanta 1. žalovaná, která byla ve stavebním řízení vedena jako stavebník až do října 2016. [REDAKCE] poté prostřednictvím své obchodní společnosti VORAGO s.r.o. pro 2. žalovanou na základě smlouvy o dílo realizoval výstavbu garáží a aktivně jménem 2. žalované vystupoval ve vztahu ke stavebnímu úřadu. Zástupci 2. žalované se prohlídek konané stavebním úřadem neúčastnili.
3. Žalobkyně dále poukazovala na obdobné jednání jednatele [REDAKCE], který opakovaně vyvádí majetek z obchodních společností, k takovému závěru dospěl Vrchní soud v Praze v rozsudku ze dne 13.10.2016, 59 ICM 1313/2013. Smyslem transakcí je vždy vyvést nemovitosti na nově založenou společnost a připravit původní společnost o část majetku. Původní společnosti neplyne žádná výhoda, veškeré výhody jsou pouze na straně jednatele [REDAKCE].
4. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení spatřovala žalobkyně v tom, že je společnicí 1. žalované, má důvodný zájem na aktivním likvidačním zůstatku. Uzavřením kupní smlouvy došlo nejen k poškození majetku 1. žalované, byla tím poškozena i ona sama jako společnice této společnosti. V katastru nemovitostí je nyní zapsána 2. žalovaná, ač vlastnické právo stále svědčí 1. žalované.
5. Žalované s požadavkem žalobkyně nesouhlasily. 1. žalovaná trvala na tom, že pozemky byly prodány za vyšší cenu, než kterou určil znalec ve svém posudku. Získané finanční prostředky byly

použity na úhradu splátek jiných úvěrů. 2. žalovaná uvedla, že byla v dobré víře o poctivosti jednání 1. žalované.

6. Soud prvního stupně vycházel z toho, že v současné době jsou v katastru nemovitostí předmětné pozemky vedeny jako vlastnictví 2. žalované, a to na základě kupní smlouvy ze dne 17.9.2015. Z této smlouvy soud prvního stupně učinil zjištění o tom, že jejím předmětem byl převod vlastnického práva k dotčeným pozemkům za cenu 230.000 Kč. Smlouva byla vložena do katastru nemovitostí dne 30.10.2015. Dodatkem ze dne 12.2.2016 postoupila 1. žalovaná na 2. žalovanou práv a povinností stavebníka investora stavby, vyplývajících z územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení Městského úřadu [REDAKCE], odbor výstavby ze dne 4.9.2014, č.j. [REDAKCE], které bylo vydáno ve prospěch 1. žalované jako stavebníka pro novostavbu osmi řadových garáží a stavby zpevněné plochy před garážemi, komunikačně napojené na ulici [REDAKCE] ve [REDAKCE]. Cena za postoupená práva a povinnosti činila 35.000 Kč. 2. žalovaná 1. žalované sjednané částky zaplatila, jak vyplývá z výpisů z jejího účtu. Dne 26.2.2016 byla mezi 2. žalovanou jako objednatelkou a společností VORAGO, s.r.o. uzavřena smlouva o dílo, na základě které se společnost VORAGO, s.r.o. zavázala pro 2. žalovanou vystavět na předmětných pozemcích garáže. Fakturou ze dne 8.8.2016 [REDAKCE] vyúčtoval 1. žalované za práce projektanta na zpracování společné dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení novostavby osmi garáží v [REDAKCE], [REDAKCE], částku 21.780 Kč.
7. Z výpisu z obchodního rejstříku bylo zjištěno, že [REDAKCE] je jednatelem a jediným společníkem VORAGO s.r.o. a dále je jednatelem a společníkem 1. žalované. Od 27.3.2009 do 30.10.2012 byl členem představenstva společnosti FINEX REAL a.s. a od 30.10.2012 do 30.1.2014 předsedou představenstva této společnosti. Od 15.9.2015 je členem představenstva této společnosti [REDAKCE], který je od 12.11.2015 je jediným společníkem této společnosti a je také od 29.8.2015 jediným společníkem společnosti DAFI Slovensko, s.r.o., ve které byl současný jednatel 2. žalované [REDAKCE] jediným společníkem a jednatelem do 28.8.2015.
8. Dle zprávy Městského úřadu [REDAKCE], odbor výstavby, sdělil dne 3.9.2016 [REDAKCE] tomuto úřadu, že stavbu garáží provádí společnost VORAGO s.r.o. [REDAKCE] se zúčastnil kontrolní prohlídky pouze dne 21.10.2016. Dne 17.10.2016 bylo doručeno stavebnímu úřadu oznámení 1. žalované o změně stavebníka dle kupní smlouvy ze dne 17.9.2015 a prvního dodatku k ní. Do této doby byla u stavebního úřadu vedena jako stavebník 1. žalovaná.
9. K ceně dotčených pozemků měl okresní soud k dispozici dva znalecké posudky. 1. žalovaná předložila znalecký posudek Ing. Rudolfa Jungera ze dne 14.4.2015, který k datu 14.4.2015 stanovil cenu pozemků na částku 226.600 Kč. Žalobkyně předložila znalecký posudek Ing. Michala Kolářka ze dne 10.1.2017, jenž k datu 15.6.2016 určil cenu dotčených pozemků částkou 1.110.000 Kč., kdy součástí této ceny byla i cena projektové dokumentace a inženýrských prací pro vydání stavebního povolení, kterou znalec ocenil částkou 50.000 Kč.
10. Okresní soud vyslechl jako účastníky jednatele žalobkyně [REDAKCE], jednatele 1. žalované [REDAKCE] a dále jednatele 2. žalované [REDAKCE], který uvedl, že [REDAKCE] zná z obchodních jednání v Praze. O nabídce na prodej nemovitostí se dozvěděl během obchodních jednání s [REDAKCE]. V té době obchodoval s auty a hledal prostory pro jejich uskladnění. Nemovitosti v Praze byly drahé. [REDAKCE] mu nabídl pozemky s tím, že je na nich záměr, který se dá zrealizovat. Byl to projekt na stavbu garáží. Tento projekt 2. žalovaná zakoupila také. Stavbu pro 2. žalovanou prováděla společnost Vorago, s.r.o. Komunikaci se stavebním úřadem měla na starost společnost Vorago, s.r.o. S projektem byl seznámen, s projektantem nejednal. Před nákupem pozemků byl seznámen se znaleckým posudkem a s cenou pozemků, která byla dohodnutá mezi oběma stranami. 2. žalovaná akceptovala nabídku [REDAKCE]. Jednatel 2. žalované dále uvedl, že ví, kde pozemky leží, nyní si to však již nepamatuje. Jiné podnikatelské aktivity, týkající se staveb ve [REDAKCE] nemá.

11. Soud prvního stupně poté dovodil, že žalobkyně má na požadovaném určení naléhavý právní zájem dle § 80 o.s.ř., neboť uzavření kupní smlouvy mohlo mít významný vliv na právní a majetkové poměry společníků, proto svědčí žalobkyni jako společníci aktivní věcná legitimace v řízení o určení neplatnosti této smlouvy v případě určení vlastnického práva k majetku smlouvou převáděnému. V této souvislosti odkázal okresní soud na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30.11.2016 sp. zn. 29 Cdo 2792/2015. V daném případě šlo o převod významné části majetku společnosti – pozemků, kde měl být realizován developerský projekt a byl očekáván výnos.
12. Dále se soud prvního stupně zabýval platností kupní smlouvy ze dne 17.9.2015. Vyložil, že převodem pozemků nedošlo dle § 233 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ke snížení základního kapitálu, neboť ten, i když je tvořen nepeněžitými vklady, je uveden jako finanční částka, a proto na právní jednání nelze použít ustanovení § 48 zákona o obchodních korporacích (podle něhož je právní jednání, k němuž nedal souhlas nejvyšší orgán korporace v případech vyžadovaných zákonem, neplatné). K převodu pozemků tak nebylo třeba souhlasu valné hromady, neboť nešlo o snížení základního kapitálu a i pokud by tomu tak bylo, tak o napadeném právním jednání se dozvěděla žalobkyně dne 30.10.2015, žaloba tak byla podána opožděně po uplynutí šestiměsíční lhůty.
13. Nelze také dovodit, že by právní jednání bylo neplatné pro nemravné jednání žalovaných či že by odporovalo zákonu nebo jej obcházelo. Soud prvního stupně odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27.11.2014 sp. zn. 29 Cdo 2483/2012, podle něhož pouze tehdy, jestliže úmyslem obou smluvních stran při uzavření smlouvy by bylo dosáhnout výsledku, jenž odporuje zákonu nebo jej obchází, je takové smlouva absolutně neplatným právním úkonem pro rozpor se zákonem. Soud prvního stupně se proto zabýval tím, zda 2. žalovaná měla v úmyslu uzavřením kupní smlouvy ze dne 17.9.2015 dosáhnout takového výsledku, který odporuje zákonu.
14. Soud prvního stupně uvedl, že v dané věci nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by mohly prokazovat úmysl 2. žalované dosáhnout uzavřením kupní smlouvy ze dne 17.9.2015 takového výsledku, který odporuje zákonu. 1. žalovaná převedla na 2. žalovanou vlastnictví k předmětným pozemkům za kupní cenu 230.000 Kč, která byla uhrazena a pozemky byly před uzavřením kupní smlouvy oceněny Ing. Robertem Jungerem na částku 226.600 Kč. Tento posudek měla 2. žalovaná před uzavřením smlouvy k dispozici. Okresní soud uzavřel, že posudek, který předložila žalobkyně (Ing. Kolářka) 2. žalovaná k dispozici neměla, a přestože pozemky nebyly nabízeny k prodeji prostřednictvím inzerce u některé z realitních kanceláří, nemůže pouze tato skutečnost prokazovat zlý úmysl 2. žalované, která byla oslovena přímo jednatelem 1. žalované a 2. žalovaná neměla důvod zpochybňovat jednatelské oprávnění [redacted]. Nebylo poté prokázáno, že by 2. žalovaná věděla o skutečnostech, týkajících se obchodní společnosti 1. žalované. Na uvedeném hodnocení nemůže změnit ničeho ani propojení jednatelů žalovaných v osobě pana [redacted]. Zlý úmysl nelze dovodit ani z toho, že stavbu garáží pro 2. žalovanou provádí společnost jednatele 1. žalované [redacted]. Práce na projektu byly fakturovány 1. žalované proto, neboť byla objednatelům projektové dokumentace, a proto není významné, že k fakturaci došlo až po postoupení práv. Dobrá víra 2. žalované se předpokládá dle § 7 o.z., opak nebyl prokázán, a proto nelze právní jednání - kupní smlouvu ze dne 17.9.2015, považovat za absolutně neplatné, z důvodu rozporu se zákonem či jeho obcházení. Protože vlastníkem dotčených nemovitostí je po právu 2. žalovaná, soud prvního stupně požadavek žalobkyně zamítl.
15. Okresní soud dodal, že pokud má žalobkyně za to, že byla jednatelem 1. žalované porušena povinnost jednat s péčí řádného hospodáře, má právo využít jiné postupy ochrany společnosti v souladu s ustanovením zákona o obchodních korporacích.

16. Rozsudek okresního soudu napadla v odvolání žalobkyně. Zopakovala okolnosti vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, předpokládanou cenu jedné garáže a zisk společnosti 1.200.000 Kč. Poukázala na účelovost jednání žalovaných, prodej pozemků výrazně pod cenou, postoupení práv a povinností stavebníka. Přestože se proti takovému jednání žalobkyně ohradila a jednatel 1. žalované původně přislíbil, že se pokusí získat pozemky zpět, neučinil tak. Naopak sám oznámil stavebnímu úřadu, že stavebníkem dotčených garáží je 2. žalovaná. Poté, co byla uzavřena kupní smlouva mezi žalovanými, došlo k uzavření smlouvy o dílo mezi obchodní společností jednatele 1. žalovaného na zhotovení stavby pro 2. žalovanou, a to na základě zpracované projektové dokumentace pro 1. žalovanou. Stavebníkem přitom byla 1. žalovaná až do října 2016. Neplatnost právního jednání je třeba spatřovat v prodeji za výrazně nižší cenu, než cenu obvyklou, kdy úmyslem obou smluvních stran při uzavření smlouvy bylo dosáhnout výsledku, který odporuje zákonu a prodej nemovitostí je třeba posuzovat jako porušení povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře.
17. Okresní soud vycházel ze závěrů znalce Ing. Rudolfa Jungera ze dne 14.4.2015 o ceně pozemku 324,80 Kč za m² a nijak se nevypořádal s tím, že tentýž znalec v době minulé oceňoval totožné pozemky výrazně vyššími částkami. Závěry znalce Ing. Jungera jsou nevěrohodné, neboť v roce 2013 pro účely ocenění pozemků jako vkladu do základního kapitálu 1. žalované ocenil pozemek p.č. [REDAKCE] částkou za 240 Kč m², pozemky p.č. [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] za 905,32 Kč m². Pozemek p.č. [REDAKCE] poté za cenu 421,42 Kč m² a celkovou hodnotu vkladu pozemků do základního kapitálu 1. žalované ocenil na 607.155,56 Kč. Soud prvního stupně zcela pominul závěry znaleckého posudku Ing. Michala Kolářka ze dne 16.12.2016, který shledal cenu pozemku ve výši 1.500 Kč za m². Rozhodnutí okresního soudu bylo z hlediska postupu a využití pouze ze závěrů znalce Ing. Jungera pro žalobkyni překvapivé. Soud prvního stupně tak nedostatečně zjistil hodnotu pozemků, kdy s ohledem na velký rozptyl mezi znaleckými posudky, měl být zpracován posudek revizní.
18. Žalobkyně dále namítala, že okresní soud se dostatečně nevypořádal s úmyslem obou smluvních stran dosáhnout výsledku, jenž odporuje zákonům. Oba jednatele žalovaných uvedli, že se znají, nejednalo se o náhodného kupce, jednatel 1. žalované nadále po převodu pozemků na realizaci záměru participuje. Jednatel 2. žalované uvedl, že nemá žádné podnikatelské aktivity, týkající se staveb ve [REDAKCE]. Lze tak těžko uvěřit, že 2. žalovaná, která má sídlo v Praze bude mít uskladněny automobily ve [REDAKCE]. 2. žalovaná kupovala celý projekt a od počátku bylo v plánu realizovat celou stavbu. Mezi společností jednatele 1. žalovaného Vorago s.r.o. byla uzavřena s 2. žalovanou smlouva o dílo. Žalované si musely být vědomy nepřiměřenosti ceny, a to z pouhého náhledu na realitní servery. 2. žalovaná ani neví, kde se dotčené pozemky nacházejí.
19. Jednatel 1. žalované porušil povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře dle § 52 odst. 1, 2 zákona o obchodních korporacích a § 159 odst. 1 o.z. Důkazní povinnost v tomto směru má člen orgánu obchodní společnosti a nikoliv žalobkyně sama. Ve věci nebyla svolána valná hromada, pozemky nebyly nikde inzerovány a jednání jednatele 1. žalované, pokud prodala pozemky pod cenou je v rozporu s jejím tvrzením o tom, že finanční prostředky potřebovala na splácení úvěru, neboť pozemky prodala o částku 1.000.000 Kč nižší. Hlavním úmyslem obou žalovaných bylo vyvést majetek ze společnosti 1. žalované za účelem jejího poškození, případně i žalobkyně, a dosažení zisku z projektu mimo dosah žalobkyně. Takové jednání je nemravné, zkracuje 1. žalovanou a žalobkyni jako její společníci. 2. žalovaná musela vědět o tom, že obchod je učiněný ve zlém víře. Jednatel 1. žalované neinformoval druhého společníka o špatné finanční situaci 1. žalované, ani se nepokusil získat lepšího kupce. Sám participoval na dalším průběhu a výstavby garáží.
20. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu změnil a žalobě vyhověl, když upřesnila označení dotčených pozemků s ohledem na změnu zápisu v katastru nemovitostí a domáhala určení vlastnického práva 1. žalované k pozemkům na listu vlastnictví číslo [REDAKCE] pro k. ú. [REDAKCE] – [REDAKCE], a to stavebních parcel č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a parcel č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE].

21. Žalované navrhly potvrzení rozsudku okresního soudu. 1. žalovaná uvedla, že různá ocenění Ing. Jungera je třeba vyhodnotit z hlediska účelu jejich provedení. Prvá vyšší cena byla činěna pro účely bankovního financování. Žalobkyně nezajistila kupce a cena 250.000 Kč za garáž je nereálná. 1. žalovaná se ocitla ve finančních problémech, hrozilo zesplatnění úvěru, proto prodala nemovitosti 2. žalované. 2. žalovaná uvedla, že její případný zisk z prodeje garáže bude mírný a požadované určení žalobkyni ničeho nepřinese. Znalecké posudky nevypovídají o obvyklých cenách, tu zjistí pouze realizovaný obchod.
22. Odvolací soud přezkoumal rozsudek okresního soudu dle § 212, § 212a o.s.ř a podle § 213 odst. 4 o.s.ř. doplnil dokazování žalobkyní navrhovaným důkazem revizním znaleckém posudkem k ocenění dotčených pozemků k datu uzavření kupní smlouvy dne 17.9.2015, neboť závěry znalců o ceně pozemků Ing. Rudolfa Jungera ze dne 14.4.2015 č. 7319/69/04/15 (o ceně dotčených pozemků 226.600 Kč) a Ing. Michala Kolářka ze dne 15.6.2016 č. 2/493/17 (o ceně dotčených pozemků ve výši 1.110.000 Kč) byly rozporné.
23. Ze znaleckého posudku Ing. Vratislava Knittela, znalce z oboru stavebnictví a oceňování nemovitostí, odvolací soud zjistil, že obvyklá cena dotčených pozemků k datu 17.9.2015 činila 1.500 Kč za m², tj. celkem 1.062.000 Kč. Jako podklad pro stanovení obvyklé ceny znalec použil kupní smlouvy na koupi garáže ze dne 24.10.2016 a 3.9.2014. Na dotčené pozemky je třeba hledět jako na pozemky stavební, neboť byly zhodnoceny vydáním rozhodnutí o umístění stavby ze dne 4.4.2014. Nelze také pominout specifickou situaci ve městě [REDAKCE]. Předmětné pozemky se nacházejí v centru města, kde nelze nalézt volný pozemek pro výstavbu garáže. To vše cenu pozemku zvyšuje. Znalecký posudek Ing. Rudolfa Jungera stanoví pouze administrativní cenu (dle platné vyhlášky), nezahrnuje odpovídající koeficienty dle prohlídky nemovitostí, při určení ceny nepočítá s koeficientem zastavění. Se závěry znalce Ing. Michala Kolářka se znalec Ing. Vratislav Knittel shodl.
24. Z rozhodnutí Městského úřadu [REDAKCE], odbor výstavby, ze dne 27.12.2017, č.j. [REDAKCE] - [REDAKCE], odvolací soud zjistil, že 2. žalované byl vydán kolaudační souhlas pro stavbu – novostavba řadových garáží + stavba zpevněné plochy před grážemi, která bude komunikačně napojena na ulici [REDAKCE] ve [REDAKCE], na pozemcích p.č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] – [REDAKCE]. Podle geometrického plánu č. [REDAKCE] - [REDAKCE] je šest garáží s jedním stáním umístěno na pozemcích st.p.č. [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE], [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] – [REDAKCE]. Stavba jedné krajní garáže o dvou stáních je umístěna na dvou pozemcích st.p.č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] – [REDAKCE]. Stavba byla prováděna na základě územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení ze dne 4.9.2014, č.j. [REDAKCE] - [REDAKCE].
25. Poté dospěl odvolací soud k následujícím závěrům.
26. Soud prvního stupně správně vyhodnotil, že žalobkyně má na požadovaném určení naléhavý právní zájem dle § 80 o.s.ř. a v tomto směru vycházel z příslušné judikatury Nejvyššího soudu České republiky. V katastru nemovitostí je jako vlastnice dotčených pozemků zapsána 2. žalovaná a uvedení do správného právního stavu nelze dosáhnout jinak, než požadovaným určením. Okresní soud správně naléhavý právní zájem dovedl z toho, že napadeným právním jednáním mohlo dojít nejen k poškození 1. žalované, ale žalobkyně samé, neboť došlo k převodu významné části pozemků, které byly určeny k realizaci projektu výstavby garáží.
27. Okresní soud své závěry vystavěl na tom, že žalované při sjednání ceny pozemků vycházely ze znaleckého posudku Ing. Rudolfa Jungera, který stanovil obvyklou cenu převáděného majetku. Tento znalecký posudek žalobkyně zpochybňovala a předložila znalecký posudek Ing. Michala Kolářka. Nesprávnost ocenění Ing. Rudolfa Jungera a naopak správnost závěrů znalce Ing. Michala Kolářka byla potvrzena v odvolacím řízení znalcem Ing. Vratislavem Knittlem.

28. Při zjištění, že obvyklá cena dotčených pozemků v době uzavření kupní smlouvy byla čtyřnásobně vyšší (1.062.000 Kč), než cena, za kterou byly dotčené pozemky převáděny (230.000 Kč), je třeba také v souhrnu jinak vyhodnotit další skutečnosti, které byly v průběhu řízení prokázány a jež okresní soud s ohledem na jím zjištěnou „objektivitu“ kupní ceny nepovažoval za právně významné. Nelze totiž pominout, že pozemky byly určeny k zastavění, byla zpracována projektová dokumentace, vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Přesto jednatel 1. žalované sám (sice v souladu se společenskou smlouvou 1. žalované), ale bez vědomí druhého společníka - žalobkyně, uzavřel dotčenou kupní smlouvu s 2. žalovanou, kterou sám kontaktoval na základě osobní známosti s jednatelem 2. žalované (což bylo potvrzeno výpovědí jednatele 2. žalované). Dotčené pozemky tak zamýšlel prodat jím vybranému subjektu, se kterým je v rámci svých dalších aktivit v obchodních společnostech provázán osobou [REDACTED].
29. Vedle mimořádně nízké ceny, známosti jednatelů obou žalovaných, výše uvedené osobní provázanosti zúčastněných subjektů, nevědomosti žalobkyně o zamýšlené realizaci prodeje dotčených pozemků (včetně projektové dokumentace, postoupení práv stavebníka ve stavebním řízení, kde již bylo vydáno územního rozhodnutí a stavební povolení), nelze dále přehlédnout činnost jednatele 1. žalovaného, který poté, co uzavřel kupní smlouvu s 2. žalovanou, uzavřel jménem své další obchodní společnosti Vorago, s.r.o. s 2. žalovanou smlouvu o dílo, na základě níž sám výstavbu garáží zrealizoval a aktivně vystupoval vůči stavebnímu úřadu.
30. Veškeré tyto skutečnosti vedou odvolací soud k závěru, že žalobkyni se podařila vyvrátit zákonná domněnka o dobré víře 2. žalované (dle § 7 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, dále jen „o.z.“) a prokázat, že úmyslem (záměrem) obou smluvních stran - žalovaných při uzavření kupní smlouvy bylo dosáhnout výsledku, který poškodí majetkovou podstatu společnosti – 1. žalované (a jejím prostřednictvím i žalobkyni). Taková smlouva je absolutně neplatným právním jednáním dle § 588 o.z. pro rozpor se zákonem, popř. jeho obcházení a nemůže požívat právní ochrany dle § 8 o.z. (obdobně srov. rozsudky Nejvyššího soudu České republiky ze dne 1.7.2008, sp.zn. 29 Cdo 1027/2006, uveřejněný pod číslem 40/2009 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, či rozsudek 8.12.2010, sp.zn. 31 Cdo 3620/2010, uveřejněný pod číslem 70/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).
31. S ohledem na neplatnost kupní smlouvy je 1. žalovaná stále vlastnící dotčených pozemků. Odvolací soud proto rozsudek okresního soudu dle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. změnil, žalobě vyhověl a určil vlastnické právo 1. žalované k dotčeným pozemkům ve znění upřesnění učiněného žalobkyní.
32. Procesně úspěšné žalobkyni přiznal odvolací soud dle § 224 odst. 1, 2 ve spojení s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu nákladů řízení, a to dle vyúčtování advokátky žalobkyně, kdy požadovaná výše nákladů řízení nepřekračuje rámec stanovený právními předpisy (vyhláškou č. 177/1996 Sb.). Za řízení před okresním soudem představují náklady žalobkyně náklady na zastoupení advokátkou – odměna za devět úkonů právní služby po 2.500 Kč, paušální náhrady hotových výdajů osmkrát 300 Kč, náhradu nákladů cestovních výdajů 6 x 109 Kč, náhrada za promeškaný čas 12 x 100 Kč, daň z přidané hodnoty a zaplacený soudní poplatek 5.000 Kč. Celkové náklady žalobkyně za řízení před okresním soudem činí 37.372,30 Kč.
33. Za odvolací řízení činí náklady žalobkyně odměna advokátky za tři úkony po 2.500 Kč, tři paušální náhrady hotových výdajů 300 Kč, náhrada cestovného dvakrát 534 Kč, náhrada ztráty času 12 x 100 Kč, daň z přidané hodnoty, zaplacený soudní poplatek 5.000 Kč a vynaložené náklady na znalecké dokazování 9.370 Kč (žalobkyně zaplatila zálohu 10.000 Kč, znalečné činilo 9.370 Kč a 630 Kč jí bude soudem vráceno). Celkové náklady za odvolací řízení představují částku 27.278,30 Kč. Tyto náklady jsou žalované, jejichž procesní společenství je nerozlučné (§ 91 odst. 2 o.s.ř.), povinny nahradit žalobkyni k rukám její advokátky v zákonné třídní lhůtě (§ 149 odst. 1 ve spojení s § 160 odst. 1 věta před středníkem o.s.ř.).

34. Pro úplnost odvolací soud dodává, že nepřehlédl rozhodnutí v řízení vedeném u Okresního soudu ve Svitavách pod sp.zn. 4 C 65/2016, které bylo projednáváno u odvolacího soudu pod sp.zn. 27 Co 431/2017. Toto řízení se sice týká totožné žalobkyně a 1. žalované, jeho předmětem bylo určení vlastnického práva k nemovitostem zapsaným na LV [REDAKCE] pro obec [REDAKCE], k.ú. [REDAKCE] – [REDAKCE] s obdobnou argumentací, jako v této věci. Skutková zjištění byla ale ve výsledku jiná, neboť soudy shledaly, že cena, za které byly nemovitosti převáděny, byla obvyklá. S ohledem na odlišný skutkový stav nemohly žalované legitimně očekávat obdobné rozhodnutí jako ve věci sp.zn. 27 Co 431/2017 (srov. § 13 o.z.).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné.

Proti tomuto rozhodnutí je přípustné dovolání, jestliže rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně, anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud. Dovolání lze podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, rozhodoval by o něm Nejvyšší soud České republiky v Brně.

Pardubice 31. května 2018

Mgr. Lukáš Pácha v.r.
předseda senátu