



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Sylvie Ostřížkové a soudkyň Mgr. Ivany Pavlíčkové a JUDr. Zdeňky Jurasové v právní věci žalobce **Českomoravská Investiční a.s.**, se sídlem Brno, Bartošova č. 1833/6, IČ: 49969854, zastoupeného Mgr. Davidem Jüngerem, advokátem se sídlem Ostrava-Mariánské Hory, 28. října č. 219/438, proti žalovaným **1) Město Bohumín**, se sídlem Bohumín-Nový Bohumín, Masarykova č. 158, IČ: 00297569, a **2) Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, se sídlem Praha 1, Dlážďená č. 1003/7, IČ: 70994234, o **určení neplatnosti kupních smluv a určení vlastnického práva**, k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Karviné ze dne 30.4.2010, č.j. 16C 15/2007-214,

t a k t o :

I. Rozsudek okresního soudu se **p o t v r z u j e .**

II. Žalobce a žalovaná 1) **n e m a j í** vůči sobě právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

III. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému 2) na nákladech odvolacího řízení 1.128,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Rozsudkem okresního soudu byla zamítnuta žaloba na určení neplatnosti kupních smluv uzavřených dne 18.12.2006 mezi žalovaným 1/ a 2/, a to ve vztahu k nemovitostem zapsaným na LV č. 10001 pro katastrální území Pudlov, obec Bohumín, konkrétně k budově č.p. 171 na pozemku parc. č. 1448 a pozemku parc. č. 1448 (I.), budově č.p. 173 na pozemku parc. č. 1449 a pozemku parc. č. 1449 (II.), budově č.p. 174 na pozemku parc. č. 1450 a pozemku parc. č. 1450 (III.), budově č.p. 175 na pozemku parc. č. 1451 a pozemku parc. č. 1451 (IV.), budově č.p. 155 na pozemku parc. č. 1447 a pozemku parc. č. 1447 (V.) a budově č.p. 177 na pozemku parc. č. 1446 a pozemku parc. č. 1446 (VI.). Dále byla zamítnuta žaloba, kterou se žalobce domáhal určení, že vlastníkem nemovitostí shora uvedených zapsaných na LV č. 10001 vedeném pro k.ú. Pudlov, obec Bohumín je Česká republika s právem hospodaření s majetkem státu pro Správu železniční dopravní cesty, státní organizace, tedy žalovaného 2/ (VII.) a bylo rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (VIII.) a žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Karviné na nákladech řízení 130,- Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku (IX.).

Rozsudek napadl včasným odvoláním ve všech jeho výrocích žalobce a domáhal se jeho změny tak, že se žalobě v celém rozsahu vyhovuje a povinnost k náhradě nákladů řízení se ukládá žalovaným. Žalobce namítal, že rozsudek okresního soudu je nepřezkoumatelný, neboť jeho odůvodnění není přesvědčivé, jestliže okresní soud provedl poměrně rozsáhlé dokazování, ale při hodnocení jednotlivých důkazů opomenul námitky a tvrzení žalobcem v řízení vznesené a opomenul provést logické vyhodnocení provedených důkazů a pouze konstatoval, že žalobě vyhovět nelze. Soud přitom odkazoval na rozhodnutí jiných soudů v obdobných věcech, která však nelze mechanicky přejímat, zejména když tato rozhodnutí nebyla jednotná a v rozhodnutích Krajského soudu v Praze byl vyjádřen opačný názor. Dále vytýkal žalobce okresnímu soudu, že na základě provedených důkazů dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním, neboť se nevypořádal se všemi provedenými důkazy, které si protiřečily a z některých jednoznačně vyplývala netransparentnost prodeje a nerovnost zacházení s účastníky zájímajícími se o prodej státního majetku. Okresní soud se také nevypořádal s tím, zda šlo o prodej nemovitostí formou přímého prodeje nebo šlo o výběrové řízení, ač se jedná o zásadní otázku rozhodnou pro posouzení věci. Okresní soud se také nevypořádal s tím, že při samotném prodeji byla prodána pouze část nemovitostí společnosti TOBA TRADE s.r.o., dále šest nemovitostí žalovanému 1/ a zbylých třináct nemovitostí nebylo prodáno vůbec a nebyly ani nabídnuty žalobci, ani s tím, že žalobce prokázal, že měl na účtu asi 40,000.000,- Kč a mohl zbylé nemovitosti koupit. Soud prvního

stupně také neúplně zjistil skutkový stav věci, jestliže neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, přičemž se s neprovedením těchto důkazů nevypořádal. Jedná se tedy o tzv. opomenutý důkaz a v tomto směru poukazoval žalobce na nálezy Ústavního soudu III. ÚS 139/05, z něhož vyplývá, že při tomto postupu okresního soudu bylo rozhodnutí zatíženo vadami spočívajícími nejen v porušení obecných právních předpisů, ale jde také o rozhodnutí v rozporu se zásadami vyjádřenými v hlavě páté Listiny a v rozporu s článkem 95 odst. 1 Ústavy. Konkrétně soud neprovedl zásadní důkaz pro prokázání tvrzení žalobce, že všechny podmínky prodeje nebyly na počátku nabídkového řízení známy, kterým bylo právě předložení veškeré korespondence mezi zprostředkovatelem prodeje a účastníky výběrového řízení, které žalobce navrhoval. Žalobce má přesto zato, že se mu i tak podařilo prokázat, že podmínky nabídkového řízení nebyly rovné ani transparentní, že nebyly na počátku známy nebo se nedostaly včas ke všem účastníkům. Žalobce neměl žádné informace o tom, že by nabídkové řízení mělo končit 18.12.2006, a že by se ihned uzavíraly kupní smlouvy. Přitom důkazní břemeno o tom, že zájemci byli informováni o tomto termínu, leželo na žalovaných, především na žalovaném 2/, který prodával státní majetek. Žalovaný však nepředložil žádný důkaz o tom, že by žalobce byl o takovém termínu informován. Rozhodnutí okresního soudu spočívá rovněž na nesprávném právním posouzení věci, protože naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení neplatnosti kupních smluv byl dán, neboť případné pozitivní rozhodnutí ve věci by ovlivnilo jeho právní postavení ve vztahu k oběma žalovaným a žalobce by měl možnost účastnit se nového řízení o koupi nemovitosti od žalovaného 2/, neboť v případě vyhovění žalobě by žalovaný 2/ musel znovu provést prodej předmětných nemovitostí. V případě opakovaného řádného prodeje nemovitostí v souladu se zákonem by žalobce nepochybně uspěl, neboť předložil nejlukrativnější nabídku a v řízení bylo prokázáno, že disponuje dostatečnými finančními prostředky.

Žalovaný 1/ se k odvolání nevyjádřil.

Žalovaný 2/ navrhl potvrzení rozsudku okresního soudu s tím, že naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení není dán, nebyl shledán v žádném z probíhajících asi padesáti řízení a pokud Krajským soudem v Praze byl vysloven jiný právní názor, bylo jeho rozhodnutí následně v dovolacím řízení zrušeno a v pokračujícím řízení byly žaloby žalobce opět zamítnuty.

Protože odvolání směřovalo proti rozhodnutí soudu prvního stupně vydanému po řízení provedeném podle dosavadních předpisů, projednal je a rozhodl o něm odvolací soud v souladu s článkem II. přechodných ustanovení zák. č. 7/2009 Sb. bod 10. podle dosavadních právních předpisů, tedy podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 30.6.2009 (dále o.s.ř.).

Odvolací soud projednal na základě včasného odvolání žalobce rozsudek okresního soudu ve všech výrocích, přezkoumal i řízení, které předcházelo jeho

vydání, a to v rozsahu vyplývajícím z ustanovení § 212a odst. 1, 3 a 5 o.s.ř. a po tomto přezkumu dospěl odvolací soud k závěru, že odvolání není důvodné.

Především je třeba uvést, že odvolací soud nepovažuje rozsudek okresního soudu za nepřezkoumatelný, jak mu vytýkal žalobce, ale má zato, že rozsudek splňuje náležitosti uvedené v § 157 odst. 2 o.s.ř., a že nepřezkoumatelným jej nečiní ani to, že opomenul výslovně uvést v odůvodnění svého rozhodnutí, proč neprovedl důkazy navržené žalobcem spočívající ve vyžádání veškeré korespondence mezi společností EURO REALITY GROUP s.r.o., tedy zprostředkovatelem prodeje a účastníky výběrového řízení, neboť tento důkaz byl s ohledem na právní názor zaujatý okresním soudem zcela nadbytečný, jak bude uvedeno dále.

Žalobce se totiž domáhal určení, že smlouva o převodu označených nemovitostí uzavřená mezi žalovanými 1/ a 2/ je neplatná a určení, že vlastníkem těchto nemovitostí je nadále žalovaný 1/. Jestliže se jednalo o určovací žalobu ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř., bylo povinností soudu zabývat se především posouzením toho, zda je dán naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Žalobce přitom dovozoval tvrzený naléhavý právní zájem z toho, že v případě pozitivního rozhodnutí v jeho prospěch dojde k pozitivnímu ovlivnění i jeho právního postavení vůči oběma žalovaným, neboť bude nutno znovu prodávat předmětné nemovitosti, tohoto řízení se žalobce bude mít možnost se zúčastnit a s ohledem na již učiněnou nabídku bude jeho postavení lepší. Naléhavý právní zájem na dalším požadovaném určení, že nadále je vlastníkem označených nemovitostí žalovaný 1/, zdůvodnil žalobce obecným zájmem na tom, aby zápisy provedené v katastru nemovitostí byly pravdivé, tedy aby nebyly do katastru zapisovány údaje, které mají základ v neplatných nebo vadných právních úkonech.

Z pohledu tohoto požadavku učinil okresní soud z provedených důkazů dostačující zjištění, a to zjištění správná, která odpovídají obsahu důkazů provedených jednak listinami, jednak výslechy svědků, která okresní soud v odůvodnění svého rozhodnutí v dostatečném rozsahu uvedl a přijal na jejich základě správný závěr o skutkovém stavu, který odvolací soud přejímá. Odvolací soud proto vychází shodně z toho, že předmětné nemovitosti byly součástí nemovitého majetku uvedeného v příloze usnesení vlády ČR č. 870 ze dne 19.7.2006, který byl vyjmut z privatizace podle zákona č. 92/1991 Sb. a jeho výnos měl být využit k náhradě závazků žalovaného 2/ vůči České konsolidační agentuře. Žalovaný 2/ vyhlásil veřejnou zakázku na zprostředkování prodeje bytových objektů včetně s nimi spojeného nemovitého a movitého majetku a v rámci tohoto výběrového řízení byla vybrána společnost EURO REALITY GROUP s.r.o., která měla zajistit prodej těchto nemovitostí. Prodej měl být realizován formou přímého prodeje, a to tak, aby nemovitosti byly prodány nejméně za jejich minimální cenu stanovenou znaleckými posudky navýšenou o pohledávky související s prodávaným majetkem. Prodej měl být realizován do 31.12.2006 a do tohoto data měly být také zaplaceny kupní ceny na účet žalovaného 2/. Zprostředkovatel inzeroval prodej souborů nemovitostí inzerátem uveřejněným v Hospodářských novinách dne 15.11.2006, přičemž dne 27.11.2006

učinil žalobce nabídku na odkoupení celého souboru nemovitostí ve výši 146,100.000,- Kč. Následně byl vyzván k předložení dokladů v písemné podobě do sídla společnosti nejpozději do 18.12.2006 včetně rozpisu cenové nabídky. Žalobce podáním ze dne 15.12.2006 reagoval rozpisem cenové nabídky na jednotlivé objekty samostatně a současně oznámil, že nemůže vyhovět žádosti a předložit písemné prohlášení banky podle § 313 a násl. obchodního zákoníku o tom, že uhradí žalovanému 2/ kupní cenu převáděných nemovitostí, případně sdělení banky o uzavření akreditivu ve prospěch žalovaného 2/, neboť v požadovaném termínu nelze tyto dokumenty vypracovat a financování složením navrhované částky kupní ceny do advokátní úschovy, není pro žalobce akceptovatelné. Kupní smlouvu ohledně ve výroku uvedených nemovitostí pak žalovaný 2/ uzavřel se žalovaným 1/ prostřednictvím společnosti EURO REALITY GROUP s.r.o. dne 18.12.2006 a žalovaný 1) kupní cenu za tyto nemovitosti zaplatil.

Okresní soud tak vycházel z toho, že se nejednalo o prodej nemovitostí formou výběrového řízení a žalovaný 2/ měl možnost v rámci smluvní volnosti stanovit si podmínky přímého prodeje a zvolit si pro uzavření kupních smluv svého partnera. Za této situace nelze dovodit naléhavý právní zájem žalobce na určení vlastnictví žalovaného 2/, a to ani z obecného zájmu na správnost údajů v katastru nemovitostí jak tvrdil žalobce, ani z toho pohledu, že by žalobce splňoval podmínku legitimního očekávání, že napadenými smlouvami byl zkrácen na svých právech, včetně práva vlastnického, jestliže neplatnost takových smluv není založena na přímém porušení práv žalobce jako třetí osoby.

Odvolací soud s těmito závěry okresního soudu souhlasí. Nepovažuje za oprávněnou námitku žalobce, že okresní soud si neujasnil, zda šlo o výběrové řízení nebo formu přímého prodeje, jestliže toto přímo uvedl v odůvodnění svého rozhodnutí v argumentaci, proč žalobě nevyhověl. Právě posouzení toho, zda šlo o výběrové řízení nebo o formu přímého prodeje, bylo rozhodující pro dopad případného vyslovení neplatnosti uvedených smluv na postavení žalobce. V judikatuře je sice připuštěna možnost, že předmětem žaloby o určení podle § 80 písm. c) o.s.ř. může být i právní vztah mezi žalovaným a třetí osobou, avšak aplikace tohoto ustanovení na určení takového právního vztahu je namístě jen tehdy, jestliže požadované určení právního vztahu, jehož subjektem je třetí osoba, ovlivní postavení žalobce vůči žalovanému, neboť jinak by žalobce nemohl mít naléhavý právní zájem na tomto určení (viz např. 28Cdo 1567/99). Protože v daném případě se jednalo o přímý prodej předem neurčenému subjektu za cenu dle znaleckých posudků a nešlo o výběr kupujícího obchodní veřejnou soutěží podle § 281 a násl. obchodního zákoníku ani veřejnou soutěží, jejíž pravidla by byla upravena právními předpisy, bylo pouze na žalovaném 2/ a jím pověřeném zprostředkovateli, který výběr subjektu vhodného k uzavření smlouvy zajišťoval, jaký postup zvolí. Za této situace žalobcem tvrzené nedodržení pravidel výběru kupujícího by i v případě oprávněnosti námitek žalobce bylo bez právního významu, avšak zde bylo navíc prokázáno, že žalobce podmínky stanovené zprostředkovatelem ohledně prokázání schopnosti zaplatit nabízenou kupní cenu nedodržel. Na vyslovení neplatnosti kupních smluv tak nemůže mít žalobce jako osoba, která nebyla stranou těchto smluv, naléhavý právní zájem a

okresní soud zcela správně jeho žalobu zamítl, a to i v té části, kterou se domáhal určení vlastnictví státu vůči uvedeným pozemkům, neboť jestliže neměl naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupních smluv o převodu majetku státu na žalovaného 1/, pak jej nemohl mít ani na určení vlastnictví státu k tomuto majetku. Vzhledem k tomu důkazy navržené žalobcem ke zjištění konkrétních podmínek prodeje nemovitostí a jednání zprostředkovatele s dalšími subjekty byly zcela zbytečné, nemohly nic přinést pro právní posouzení věci a jejich neprovedení tak nemůže žádným způsobem ovlivnit správnost rozsudku okresního soudu a z tohoto důvodu je neprovedl ani soud odvolací v odvolacím řízení.

Odvolací soud s ohledem na výše uvedené právní závěry rozsudek okresního soudu podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrdil, a to jak ve výrocích ve věci samé, tak v navazujících výrocích o nákladech řízení opírajících se o to, že úspěšní žalovaní se práva na náhradu nákladů řízení vzdali a náklady státu byl zavázán zaplatit podle § 148 odst. 1 o.s.ř. s ohledem na výsledek řízení žalobce, který ve věci neuspěl.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 ve spojení s § 224 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobce a žalovaný 1/, který se práva na náhradu nákladů řízení vzdal, nemají vůči sobě právo na náhradu nákladů řízení. Povinnost k úhradě nákladů řízení byla tedy neúspěšnému žalobci stanovena pouze vůči žalovanému 2/, a to ve výši 1.128,- Kč rovnajících se hotovým výdajům žalovaného 2/ vzniklých v souvislosti s účastí u soudního jednání, ve výši 1.100,- Kč za přenocování a 28,- Kč za dopravu v Ostravě.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku není dovolání přípustné, ledaže na základě dovolání podaného do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu v Karvině dospěje odvolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

V Ostravě dne 15. března 2011

Za správnost vyhotovení:
Renáta Plíhalová

JUDr. Sylvie Ostřížková, v.r.
předsedkyně senátu