



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Ivany Wolfové a soudkyň JUDr. Jitky Malé a JUDr. Radima Novotného ve věci

žalobce: INTERSHOP s. r. o., IČO 48537373
sídlem Na Slupi 133/17, 128 00 Praha 2
zastoupený advokátem Mgr. [jméno] [příjmení]
sídlem [adresa]

proti

žalovanému: AT Rudná s. r. o., IČO 48588652
sídlem Vinohradská 365/10, 120 00 Praha 2
zastoupený advokátem JUDr. [jméno] [příjmení]
sídlem [adresa]

o určení povinnosti uzavřít kupní smlouvu, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 21. srpna 2025, č. j. 47 Cm 62/2005-517

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou ke Krajskému soudu v Praze (dále jen, „soud prvního stupně“) dne 29. 11. 2004 proti žalovanému domáhal ve znění úpravy žaloby ze dne 4. 3. 2005 povinnosti uzavřít kupní smlouvu následujícího znění:

AT Rudná s. r. o. se sídlem Praha 2, Vinohradská 10, IČO 48588652, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 14042, zastoupená JUDr. [jméno] [příjmení], jednatelem společnosti,

jako prodávající na straně jedné

a

INTERSHOP s. r. o. se sídlem Praha 2, Na Slupi 133/17, IČO 48537373, zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle C, vložka 88695, zastoupená [jméno] [příjmení], jednatelem společnosti,

jako kupující na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

Kupní smlouvu

I.

Prodávající je vlastníkem pozemkové parcely č. 394/1 o výměře 48 742 m² (orná půda), zapsané v katastru nemovitostí katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha – západ na LV č. 1165 pro obec Rudná, katastrální území Dušníky u Rudné.

II.

Prodávající touto smlouvou prodává nemovitost uvedenou v článku I. této smlouvy kupujícímu za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 2 500 000 Kč (slovy: dvěmilionpětsettisíc Kč), za kterou kupující tuto nemovitost kupuje do svého výlučného vlastnictví.

III.

Kupující ke dni uzavření této kupní smlouvy kupní cenu ve výši 2 500 000 Kč (slovy: dvěmilionpětsettisíc Kč) složil do notářské úschovy / úschovy advokáta, s tím, že bude vyplacena prodávajícímu po předložení této kupní smlouvy s vyznačením katastrálního úřadu pro Středočeský kraj KP Praha – západ, že vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího byl povolen a výpisu z katastru nemovitostí, kde jako vlastník prodávané nemovitosti bude uveden kupující.

IV.

Ke dni uzavření této smlouvy na předmětu koupě vázne zástavní právo k zajištění pohledávky peněžního ústavu – BAYERISCHE VEREINSBANK AG Mnichov ve výši 103 899 000 Kč, zřízené zástavní smlouvou V2 1379/94, a zástavní právo k zajištění pohledávky daňového nedoplatku na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (v souladu s § 72 zák. č. 337/92 Sb.) pod č. j. 11863/1999.

Kupující prohlašuje, že stav předmětu koupě je mu znám a v tomto stavu jej kupuje a do svého vlastnictví přijímá.

V.

Kupující nabude vlastnického práva převáděné nemovitosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad.

VI.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá projevům jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.

V Praze dne

prodávající kupující.

2. Žalobce svou žalobu odůvodnil tím, že žalovaný je vlastníkem pozemkové parcely p. č. 394 o výměře 48 742 m² (orná půda), zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, , na LV 1165 pro obec Rudná, k. ú. Dušníky u Rudné. Mezi účastníky byla dne 24. 2. 2003 uzavřena podle § 289 a násl. obchodního zákoníku Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy, kterou se žalovaný jako budoucí prodávající zavázal uzavřít se žalobcem jako budoucím kupujícím smlouvu o prodeji předmětné pozemkové parcely. Ke dni uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě vázlo na předmětné nemovitosti zástavní právo k zajištění pohledávky peněžního ústavu BAYERISCHE VEREINSBANK AG Mnichov ve výši 103 899 000 Kč, zřízené zástavní smlouvou, a zástavní právo k zajištění daňového nedoplatku na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva. Výši kupní ceny účastníci učinili závislou na existenci uvedených omezení vlastnických práv tak, že pro případ, že žalovaný ke dni, k němuž mu vznikne povinnost uzavřít kupní smlouvu, prokáže zánik zástavních práv, bude kupní cena činit 8 000 000 Kč a v případě, že na výpisu z katastru nemovitostí budou omezení vlastnických práv nadále zapsána, bude činit 2 500 000 Kč. Před uplynutím sjednané lhůty požádal žalovaný žalobce o prodloužení termínu k uzavření budoucí kupní smlouvy. Nová lhůta byla sjednána dodatkem smlouvy ze dne 14. 11. 2003 do 30. 6. 2004 a opětovně potom dodatkem ze dne 2. 7. 2004 do 30. 9. 2004. Přípisem ze dne 29. 9. 2004 žalobce znovu vyzval žalovaného k uzavření budoucí kupní smlouvy.

3. Ve věci rozhodoval soud prvního stupně opakovaně. V pořadí první rozsudek soudu prvního stupně ze dne 7. 2. 2006, č. j. 47 Cm 62/2005-34, kterým bylo žalobě vyhověno včetně nákladového výroku, zrušil usnesením ze dne 1. 10. 2018, č. j. 2 Cmo 86/2018-115 odvolací soud, poté co vyslovil závěr o tom, že JUDr. [příjmení] [příjmení] nebyl osobou oprávněnou v soudním řízení jednat za žalovaného ve smyslu § 21 odst. 1 o. s. ř. ve znění účinném do 30.6.2009. V pořadí druhým rozsudkem ze dne 13. 7. 2023, č. j. 47 Cm 62/2005-324 soud prvního stupně žalobě opět vyhověl včetně nákladového výroku. Podle odůvodnění soud prvního stupně uzavřel, že při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 24.2.2023 jednal za žalovaného JUDr. [jméno] [příjmení] bez oprávnění, neboť jednatelem žalovaného nebyl a bylo tak na žalovaném, aby prokázal v souladu s § 29 odst. 1 a 2 obch. zák., že žalobce při uzavírání předmětné smlouvy nejednal v důvěře v zápis a o nedostatku oprávnění jmenovaného věděl. Odvolací soud usnesením ze dne 18. 4. 2024 zrušil v pořadí druhý rozsudek soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení, když uzavřel, že pro závěry přijaté soudem nebylo v potřebném rozsahu vedeno dokazování. Soud prvního stupně se rovněž nevyvířádal se závěry uvedenými v rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 22 Co 112/2022-26 a zcela pomínil změnu v rozsahu zástavních práv původně zapsaných na předmětné nemovitosti.

4. Úkolem soudu prvního stupně po zrušení věci bylo doplnit dokazování a učinit závěr o dobré víře žalobce v jednání JUDr. [jméno] [příjmení] za žalovaného a v návaznosti na zjištěné bylo úkolem soudu prvního stupně posoudit platnost smlouvy o smlouvě budoucí a jejích dodatků. Učinit závěr o tom, kdy byl žalovaný žalobcem k uzavření smlouvy po právu vyzván. Dále bylo na soudu prvního stupně, aby učinil závěr o podmínkách smlouvy o smlouvě budoucí podle čl. II. odst. 3 a 4 v podobě existence zástavních práv, a to k okamžiku, kdy vznikla povinnost žalovaného uzavřít kupní smlouvu a o splnění podmínky podle čl. II. odst. 5 Smlouvy o smlouvě budoucí.

5. Soud prvního stupně provedl rozsáhlé dokazování, konstatoval zjištěný skutkový stav a odkázal na právní úpravu, podle které postupoval včetně odkazů na rozhodnutí Nejvyššího soudu a dospěl k následujícím závěrům.

6. Za prokázané vzal uzavření Smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze dne 24. 2. 2003 (§ 298 obch. zák.), kterou uzavřel žalobce se žalovaným prostřednictvím JUDr. [jméno] [příjmení]. Předmětem Smlouvy byl závazek žalovaného uzavřít se žalobcem ve lhůtě do 31. 12. 2003 kupní smlouvu ohledně pozemkové parcely č. 394/1 o výměře 48 742 m² v katastrálním území Dušníky u Rudné, zapsané v katastru nemovitostí u tehdejšího katastrálního úřadu Praha - západ) na LV 1165. Dodatky ze dne 14. 11. 2003 a 2. 7. 2004 byla lhůta pro uzavření kupní smlouvy prodloužena do 30. 6. 2004 a dále do 30. 9. 2004. Dopisem ze dne 29. 9. 2004 (kterému předcházel dopis ze dne 16. 6. 2004) žalobce vyzval žalovaného (faxové podání adresované JUDr. [jméno] [příjmení]) k uzavření kupní smlouvy. Doručení výzvy vyplývá i z podání žalovaného, který požádal prostřednictvím jmenovaného JUDr. [příjmení] o prodloužení lhůty. Na to již nebylo reagováno. Soud prvního stupně vyšel ze závěru o tom, že žalovanému vznikla ke dni podpisu Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a jejích dodatků a ke dni 30.9.2004 povinnost uzavřít kupní smlouvu s tím, že byla splněna podmínka podle článku II., odst. 3 a 4 Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, když na příslušném LV 1165 byly k předmětnému pozemku uvedeny v části C tyto zápisy: a) pohledávka peněžního ústavu 103 899 000 Kč ve prospěch BAYERISHE VEREINSBANK AG Mnichov zapsáno na základě smlouvy V21379/1994 a b) zástavní právo úplné č. j. 118630/99/29940/8803 ze dne 29. 9. 1999 zapsané na základě rozhodnutí správce daně i zřízení zástavního práva. Jinými slovy soud konstatoval, že od zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí provedeného 6. 6. 1994 až do dnešního dne se u zástavního práva banky jedná o totéž zástavní právo vedené pod toutéž položkou výkazu změn, když došlo pouze ke změně v uvedení částky zajišťovaného dluhu v podobě tuzemské namísto cizí měny a osoby zástavního věřitele. Zástavní právo správce daně bylo vymazáno až v průběhu následujících let. Pokud jde o kupní cenu soud konstatoval její určení na základě znaleckého posudku č. 913/43/2003 ze dne 17. 2. 2003 vypracovaného Ing. Václavem Zvěřinou, CSc. Za splněnou měl soud i podmínku podle čl. II. odst. 5 Smlouvy o budoucí smlouvě kupní, když ze strany žalobkyně byla složena částka ve výši 2 000 000 Kč do advokátní úschovy s tím, že tato částka se již dostala do dispozice JUDr. [jméno] [příjmení] a další částka ve výši 500 000 Kč, která nebyla dosud vyplacena, byla rovněž složena do advokátní úschovy. Z uvedeného skutkového stavu přijal soud prvního stupně závěr o tom, že byly splněny podmínky podle čl. II Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a případné změny okolností po 30. 9. 2004 (tj. po dni, kdy vznikla povinnost uzavřít kupní smlouvu), především pak výmaz zástavního práva správce daně či změna hodnoty předmětné nemovitosti, nemohou být pro danou věc relevantní. Povinnost uzavřít kupní smlouvu žalovaný nesplnil.

7. V další části odůvodnění se soud zabýval tím, zda jednání statutárního orgánu žalovaného, který byl z funkce odvolán, zavazuje právní osobu, tj. žalovaného. Při posouzení této problematiky vyšel ze zjištěného skutkového stavu věci a odkázal i na právní úpravu, podle které postupoval a v jejímž smyslu poučil žalovaného podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř., aby doplnil tvrzení o tom, že žalobci byla známa skutečnost, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněn jednat za žalovaného, a že byl z funkce jednatele odvolán v roce 1997 a jím uvedené osoby, včetně jednatele žalobce, se snažili toto rozhodnutí jediného společníka zvrátit a zároveň oddálit zápis této skutečnosti do příslušného obchodního rejstříku. Žalovaný navrhl řadu listinných důkazů a podal návrh na výpověď svědků ([titul]. [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení]). Soud doplnil dokazování v navrženém rozsahu. Uzavřel skutkový stav projednávané věci a přijal následující závěry: JUDr. [jméno] [jméno] v minulosti zastupoval [jméno] [příjmení] - správce konkursní podstaty společnosti, na jejíž majetek byl v roce 1995 prohlášen konkurs. Jednalo se o mateřskou společnost žalovaného a i dalších společností (mj. Auto Helbig Mariánské Lázně s.r.o. - nyní Silver Source s.r.o. či Gebrüder spol. s r.o.). Z pověření správce se snažil o zpeněžení obchodních podílů, kterými úpadce disponoval. Většinovým vlastníkem žalovaného byl právě úpadce spolu s menšinovým vlastníkem [titul]. [jméno] [příjmení]. Z uvedeného vzešly spory uvnitř společnosti žalovaného, které vedly k tomu, že [titul]. [jméno] [příjmení] odstoupil z funkce jednatele společnosti a na jeho místo byl dosazen JUDr. [obec] Procházka. [titul]. [jméno]

[příjmení] jako společník žalovaného se rozhodl odvolat JUDr. [jméno] [příjmení] z funkce jednatele žalovaného. Tyto skutečnosti musely být známy JUDr. [jméno] [jméno], [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení], když bylo zjištěno, že jmenovaní se znají a JUDr. [jméno] [jméno] zastupoval oba další jmenované v řízeních vyplývajících z daných sporů. Stejně tak bylo JUDr. [jméno] [jméno] známo, že v důsledku prohlášení konkursu zanikla účast úpadce u žalovaného (rozhodnutí z roku 2003) a podíl tohoto zahraničního společníka se stal volným. Úpadce nemohl tak již realizovat svá práva a převod obchodního podílu tak nebyl možný. K převodu obchodního podílu ani k pozemku nedošlo v důsledku obrany menšinového vlastníka [titul]. [jméno] [příjmení] a rejstříkových soudů. Jiná situace byla ve společnosti Auto Helbig Mariánské Lázně s.r.o. (nyní Silver Source s.r.o.). Všichni jmenovaní tj, JUDr. [jméno] [jméno], [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] znali poměry u žalovaného a tito se pokusili ovládnout žalovaného s tím, že obchodní podíl žalovaného měl být převeden na [jméno] [příjmení] a následně na [jméno] [příjmení]. Když k tomu nedošlo, využili jmenovaní svého vlivu v žalovaném a dále vlivu JUDr. [jméno] [jméno], když tento z pozice zástupce správce konkursní podstaty instruoval JUDr. [jméno] [příjmení], aby uzavřel smlouvu o budoucí smlouvě kupní se společností INTERSHOP s.r.o., zastoupenou [jméno] [příjmení]. Určoval i předmětnou kupní cenu. JUDr. [obec] [anonymizováno] byl rovněž honorován za výkon funkce jednatele žalovaného [příjmení] [jméno] [jméno] jako správcem konkursní podstaty. Z uvedeného soud prvního stupně dovodil, že jmenované osoby nejsou osoby cizí. [jméno] [příjmení] se svým otcem spolupracoval, JUDr. [jméno] [jméno] znal a lze si jen stěží představit, že tak zásadní kroky ohledně majetku spolu jmenovaní nekonzultovali. Jmenovaní nejsou osobami cizími, resp. věděli o poměrech žalovaného, tedy o sporech uvnitř společnosti žalovaného. Postup, který zvolili, lze označit za účelový, když snahou osob bylo získat obchodní podíl v žalovaném a tedy i majetek žalovaného, tj. předmětný pozemek V této souvislosti nelze přehlédnout, že 19. 2. 2003 byl zamítnut návrh na zápis většinového vlastníka [jméno] [příjmení]. Ihned poté byla dne 24. 2. 2003 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní mezi žalobcem zastoupeným [jméno] [příjmení] a žalovaným zastoupených JUDr. [jméno] [příjmení], který však byl již v roce 1997 odvolán z funkce jednatele, přičemž o tomto věděl, když prostřednictvím JUDr. [jméno] [jméno] napadl usnesení valné hromady. Jednotlivé kroky jmenovaných na sebe logicky i časově navazují a je z nich zřejmé, že jednají ve shodě a vzájemné koordinaci. V neposlední řadě nelze přehlédnout ani snahu převést část předmětného pozemku na JUDr. [jméno] [jméno], poté co rozsudek o nahrazení projevu vůle nebyl pravomocný s odkazem na to, že JUDr. [příjmení] [příjmení] nebyl oprávněn v soudním řízení zastupovat žalovaného.

8. Závěr soudu proto vyzněl ve prospěch žalovaného, který dostal své důkazní povinnosti s ohledem na prokázané okolnosti prolamující presumpci dobré víry žalobce ve správnost zápisu ve veřejný rejstřík, když v řízení byly prokázány skutečnosti, na základě jichž lze s velkou mírou pravděpodobnosti hraničící s jistotou učinit závěr o tom, že žalobce v době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní a jejich dodatků byl seznámen s poměry žalovaného, tj. se skutečností, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněn za žalovaného v této věci jednat. Proto soud žalobu v celém rozsahu zamítl. O nákladech řízení rozhodl ve prospěch úspěšného žalovaného podle § 142 odst. 1 o. s. ř.

9. Žalobce se proti rozsudku včas odvolal. Učinil tak nejprve blanketním odvoláním, které následně odůvodnil. V podaném odvolání nejprve akcentuje závěr soudu o tom, že byly shledány soudem prvního stupně všechny atributy povinnosti tvrzení a důkazní ohledně uzavření Smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy, pokud jde o obsah smlouvy a s tímto závěrem se plně ztotožnil. Zpochybnil závěr soudu o tom, že JUDr. [příjmení] [příjmení] nebyl oprávněn za žalovaného jednat. Nejprve se věnoval obsahu výslechu [titul]. [jméno] [příjmení], který byl proveden na základě závěrů zrušovacího usnesení v pořadí druhého rozsudku soudu prvního stupně soudem odvolacím. Výslech měl podle tvrzení žalovaného prokázat, že [titul] [jméno] [příjmení] sdělil v rozhodné době (2003) statutárnímu zástupci žalobce [příjmení] [jméno]

[příjmení], že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněným zástupce (jednatelem) žalovaného. Důkaz na výslech [titul]. [jméno] [příjmení] vyplynul z výsledku JUDr. [jméno] [příjmení] přítele a spolupracovníka [titul]. [jméno] [příjmení] a otce [jméno] [příjmení], která je 75% společníkem žalované společnosti. Z tohoto pohledu žalobce zpochybňuje důvěryhodnost svědka a odkazuje i na průběh výslechu jmenovaného, kdy ze strany žalovaného nebyla položena otázka, zda [titul]. [jméno] [příjmení] měl údajně seznámit statutární orgán žalobce s tím, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněným zástupcem žalovaného. Sám svědek takovou skutečnost výslovně nepotvrdil. Z tohoto úhlu pohledu vnímá žalobce rozhodnutí soudu jako překvapivé. Pokud jde o závěr soudu prvního stupně o dobré víře, v odůvodnění nebylo uvedeno, kdy konkrétně a jakým konkrétním způsobem se měl statutární zástupce žalobce [příjmení] [jméno] [příjmení] dozvědět od jakékoliv třetí osoby ([titul]. [příjmení], [příjmení] [příjmení] a další) o tom, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněným zástupcem žalovaného, když byl v uvedené době až do samého závěru roku 2006 zapsaným jednatelem žalovaného. Soud prvního stupně uvedl k tomuto problému řadu hypotéz. Jedná se o části odůvodnění, které jsou v odvolání citovány. Žalobce k jednotlivým částem předkládá odvolacímu soudu svůj náhled. Rozsudek je hodnocen jako nepřezkoumatelný. Naopak je to žalobce, který uvedl, že postup žalovaného, který nechal řadu let zapsaného v obchodním rejstříku JUDr. [jméno] [příjmení] jako jednatele žalovaného, přestože jím již nebyl, byl úmyslným jednáním se záměrem v budoucnu zpochybnit právní jednání JUDr. [jméno] [příjmení]. Pro žalobce a ani pro soud neexistovala reálná možnost jak zjistit, že JUDr. [příjmení] [příjmení] byl z pozice jednatele žalovaného odvolán a nemá oprávnění za žalovaného jednat. Poukázáno bylo i na nesoulad zapsaného sídla se skutečností. Uvedené svědčí o nepoctivém úmyslu žalovaného podle § 265 obch. zák. Žalobce odkazuje i na skutečnost tvrzeného prodeje předmětného pozemku (jak vyplynulo v řízení u Okresního soudu pro Prahu západ sp. zn. 18 C 48/2018). Žalobce se domnívá, že z toho důvodu již zahraniční společník nepeněžitý vklad do společnosti nevložil, uvolněný obchodní podíl zahraničního společníka převedla žalovaná na [titul]. [jméno] [příjmení] v roce 2015 a ten následně v roce 2018 obchodní podíl ve výši 80 % převedl dále za cenu ve výši 1 Kč. Je tedy zřejmé, že žalovaná nemá žádný majetek neboť předmětný pozemek je prodán a zahraniční společník do společnosti svůj nepeněžitý vklad nevložil. Zájem o ovládnutí žalovaného tak měl především [titul]. [příjmení] a nikoli žalobce. Žalobce se domnívá, že soud se nechal ovlivnit závěry Krajského soudu v Praze přijaté v řízení pod sp. zn. 22 Co 112/2022. Takto procesně postupovat nelze. Lze vycházet pouze ze skutečností zjištěných v konkrétním řízení. Žalobce je v podaném odvolání shrnuje. V závěru podaného odvolání žalobce poukazuje na délku řízení a rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 23 Cdo 2869/2009 ze dne 23. 3. 2010. Navrhl změnu napadeného rozsudku, případně jeho zrušení a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

10. Žalovaný se k odvolání žalobce písemně nevyjádřil.

11. Vrchní soud v Praze, jako soud odvolací, přezkoumal napadené rozhodnutí dle § 212 a § 212a a § 214 odst. 1 o. s. ř.

12. Při přezkoumání rozsudku soudu prvního stupně vycházel odvolací soud z obsahu spisu ve spojení se skutkovými zjištění soudu.

13. Soud prvního stupně provedl zjištění zejména z úplného výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze v oddílu C vložka 14042, vložka 19213, Smlouvou o budoucí kupní smlouvě ze dne 24. 2. 2003 ve spojení s dodatkem ze dne 14. 11. 2003 a dodatkem ze dne 2. 7. 2004, výzvou k uzavření kupní smlouvy ze dne 16. 6. 2004 ve spojení se zprávou o přenosu ze dne 17. 6. 2004, výzvou ze dne 29. 9. 2004 ve spojení se zprávou o přenosu ze dne 29. 9. 2004, dopisem ze dne 30. 9. 2004, výpisem z katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ na LV 1165 pro okres Praha - západ, obec Rudná katastrální území Dušníky u Rudné, rozsudkem Okresního soudu Praha - západ ze dne 29. 11. 2021, č. j. 18 C 48 / 2018 -211 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 13. 9. 2022, č. j. 22 Co 112/2022-262, smlouvou o úschově ze dne 7. 4. 2006 a

smlouvou o úschově ze dne 9. 12. 2004, znaleckým posudkem č. 913/43/ 2003 ze dne 17. 3. 2003, výsledkem JUDr. [jméno] [příjmení]. Po zrušení věci usnesením odvolacího soudu doplnil soud prvního stupně dokazování a provedl zjištění zejména z usnesení Městského soudu v Praze ze dne 19. 2. 2003, č. j. F10609/2003, C 14042 ve spojení s usnesením Vrchního soudu ze dne 29. 8. 2003, č. j. 14 Cmo 145/2003-176, návrhu na vydání předběžného opatření, smluv o převodu obchodního podílu, výsledku Ing. [jméno] [příjmení] a výsledku [jméno] [příjmení].

14. Odvolací soud se nejprve zabýval závěrem soudu prvního stupně o tom, že Smlouva o budoucí smlouvě kupní odpovídala předepsané právní úpravě a tím, zda byly splněny předpoklady pro uzavření kupní smlouvy podle sjednaných atributů ve Smlouvě o smlouvě budoucí a dále závěrem soudu o tom, zda jednání statutárního orgánu žalovaného zavazuje právnickou osobu, tedy žalovaného.

15. Odvolací soud se ztotožnil s označenou právní úpravou, podle které soud prvního stupně postupoval.

16. Správně bylo odkázáno na to, že vzhledem k datu uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě se právní vztah řídí úpravou platnou do 31. 12. 2013 s odkazem na § 3028 o. z. a na úpravu obchodního zákoníku a občanského zákoníku.

17. Zejména tedy na § 289 odst. 1, 2 z. č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku (dále jen obch. zák.), podle kterého se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy se zavazuje jedna nebo obě smluvní strany uzavřít ve stanovené době budoucí smlouvu s předmětem plnění, jenž je určen alespoň obecným způsobem. Smlouva vyžaduje písemnou formu. Dále na § 290 obecné úpravy z. č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, podle kterého platilo, že zavázaná strana je povinna uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy. Nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít smlouvy, může oprávněná strana požadovat, aby obsah smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě anebo může požadovat náhradu škody způsobené jí porušením závazku uzavřít smlouvu. Nárok na náhradu škody vedle určení obsahu smlouvy může oprávněná strana požadovat pouze v případech, kdy zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy. Podle § 13 odst. 1, 2 obch. zák. platilo, že je-li podnikatelem fyzická osoba, jedná osobně nebo za ni jedná zástupce. Právnická osoba jedná statutárním orgánem nebo za ni jedná zástupce. Ustanovení tohoto zákona o jednotlivých obchodních společnostech a družstvu určují statutární orgán, jehož jednání je jednáním podnikatele. Dle odst. 5 tohoto ustanovení je-li podnikatelem právnická osoba, je vázána vůči třetím osobám jednáním uskutečněným jejím statutárním orgánem nebo likvidátorem, i když překročil rozsah jejího předmětu podnikání, ledaže jde o jednání, které překračuje působnost, kterou tomuto orgánu svěřuje nebo dovoluje svěřit zákon. Podle § 133 odst. 1, 2 obch. zák. statutárním orgánem společnosti je jeden nebo více jednatelů. Je-li jednatelů více, je oprávněn jednat jménem společnosti každý z nich samostatně, nestanoví-li společenská smlouva nebo stanovy jinak. Omezení jednatelská oprávnění může pouze společenská smlouva, stanovy nebo valná hromada. Takové omezení je však vůči třetím osobám neúčinné. Podle § 29 odst. 1, 2 obch. zák. proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis v obchodním rejstříku, nemůže ten, jehož se takový zápis týká, namítat, že tento zápis neodpovídá skutečnosti. Skutečnosti zapsané do obchodního rejstříku jsou účinné vůči každému ode dne jejich zveřejnění, ledaže zapsaná osoba prokáže, že třetí osobě bylo provedení zápisu známo dříve.

18. Odvolací soud se ztotožnil se závěry soudu prvního stupně o tom, že mezi účastníky byla dne 24. 3. 2003 uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě kupní podle § 298 obch. zák. Termín pro uzavření kupní smlouvy byl sjednán do 31. 12. 2003 a prodloužen dodatkem ze dne 14. 11. 2003 do 30. 6. 2001 a dodatkem ze dne 2. 7. 2004 do 30. 9. 2004 Kupní smlouva nebyla nikdy uzavřena. K uzavření smlouvy byla žalovaná opakovaně vyzývána (jednalo se výzvu ze dne 16. 6. 2004 a výzvu ze dne 29. 9. 2004). Výše kupní ceny byla stanovena částkou 2 500 000 Kč podle znaleckého posudku č. 913/43/ 2003 ze dne 17. 3. 2003 vypracovaného znalcem Ing. Václavem

Zvěřinou, CSc. Odvolací soud se ztotožnil se soudem prvního stupně i v jeho závěru o tom, že byla splněna podmínka podle čl. II odst. 5 Smlouvy o smlouvě budoucí a částka byla složena do advokátní úschovy. Pokud jde o skutečnost zápisu pohledávek a zástavních práv, jak se podávají z výpisu z katastrálního úřadu soud prvního stupně správně uzavřel, že od vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí se jedná o totéž zástavní právo, vedené pod toutéž položkou změn, došlo pouze ke změně v uvedení částky zajišťovaného dluhu v podobě tuzemské namísto cizí měny a osoby zástavního věřitele. Pokud jde o nastalé změny v zástavních právech, kdy došlo k výmazu zástavního práva správce daně, toto bylo vymazáno až v průběhu následujících let. V této souvislosti bylo při závěrech soudu vycházeno správně z judikatury Nejvyššího soudu, podle které platí, že změna okolností může způsobit zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí pouze tehdy, jestliže k němu došlo v období od uzavření smlouvy do uplynutí doby, do níž měla být smlouva uzavřena, pozdější změna okolností, zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí již nemá.

19. Ze všech uvedených důvodů je proto správný závěr soudu prvního stupně, že Smlouva o budoucí kupní smlouvě obsahovala všechny potřebné, zákonem předepsané náležitosti a změna okolností po datu 30.9.2004 nemůže mít za důsledek zánik závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí.

20. Tento závěr je závěrem správným a nebrojí proti němu navíc ani žalobce v podaném odvolání.

21. Odvolací soud se dále zabýval dalším okruhem sporných otázek, a to tím, zda jednání JUDr. [jméno] [příjmení] (který ve věci uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě jednal za žalovaného) zavazuje žalovaného jako právnickou osobu. Tato skutečnost byla zjišťována s ohledem na to, že Smlouva o budoucí kupní smlouvě byla uzavřena dne 24. 3. 2003 ve znění dodatků ze dne 14. 11. 2004 a dodatku ze dne 2. 7. 2004 JUDr. [příjmení] [příjmení], podle úplného výpisu z obchodního rejstříku, byl jako jednatel zapsán dne 13. 1. 1997 s dnem vzniku funkce 6. 6. 1995 a vymazán s datem zániku funkce 13. 1. 1997 dne 30. 12. 2006.

22. Na místě bylo tedy podle shora již uvedené právní úpravy zjištění o tom, zda žalobce jako druhá strana smlouvy o smlouvě budoucí věděla, že v době uzavírání smluvního procesu v rozmezí doby od 24. 3. 2003 do 2. 7. 2004, kdy za žalovaného jednala s JUDr. [jméno] [příjmení], že jmenovaný byl odvolán z funkce jednatele ke dni 13. 1. 1997 či zda jí tato informace nebyla známa a jednal tedy v důvěře v zápis v obchodním rejstříku.

23. Soud prvního stupně uzavřel, že strana žalobce takovou informaci měla, když žalovaný navrženými důkazy prolomil presumpci dobré víry žalobce ve správnost zápisu ve veřejném rejstříku. Tento závěr soud učinil s konstatováním velké míry pravděpodobnosti hraničící s jistotou a konstatoval, že v době uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ve znění jejich dodatků a v době vzniku povinnosti uzavřít kupní smlouvu, byl žalobce seznámen s poměry žalovaného, tj. se skutečností, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněn za žalovaného v dané věci jednat.

24. Odvolací soud se s tímto závěrem plně ztotožnil. Za zcela správná považuje zjištění soudu v rozsahu potřebném k posouzení této otázky.

25. Pokud jde o právní posouzení této problematiky, soud prvního stupně správně vycházel z § 33 obč. zák. ve spojení s § 29 obch. zák., podle kterého platilo, že proti tomu, kdo jedná v důvěře v zápis v obchodním rejstříku, nemůže ten, jehož se takový zápis týká, namítat, že tento zápis neodpovídá skutečnosti. Skutečnosti zapsané do obchodního rejstříku jsou účinné vůči každému ode dne jejich zveřejnění, ledaže zapsaná osoba prokáže, že třetí osobě bylo provedení zápisu známo dříve.

26. V řízení bylo spolehlivě zjištěno, že JUDr. [příjmení] [příjmení], který ve věci uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 24. 2. 2003 a jejich dodatků ze dne 14. 11. 2003 a ze

dne 2. 7. 2004 jednal za žalovaného na pozici jednatele společnosti, byl jako jednatel společnosti zapsán v obchodním rejstříku od 13. 1. 1997 se dnem vzniku funkce 6. 6. 1995 a vymazán dne 30. 12. 2006 se dnem zániku funkce 13. 1. 1997. Tedy v době podpisu předmětných smluvních dokumentů byl zapsán v obchodním rejstříku jako jednatel společnosti, přestože byl ke dni 13. 1. 1997 odvolán.

27. Odvolací soud odkazuje na soudem zjištěný skutkový stav, ze kterého vycházel při posouzení této skutečnosti, tedy skutečnosti o tom, zda žalobce byl při uzavírání shodných dokumentů v dobré víře v zápis v obchodním rejstříku. V této souvislosti byl i žalovaný poučen podle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř., že je na něm aby prokázal, že žalobci byla skutečnost o tom, že jmenovaný JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněn jednat za žalovaného, známa.

28. Odvolací soud se především ztotožnil soudem prvního stupně v jeho zjištěních o tom, že zde existovalo více společností, které vzájemně kooperovaly. Jednalo se zde o zahraniční společnost, na jejíž majetek byl prohlášen v roce 1995 konkurs, a která byla mateřskou společností ve vztahu k žalovanému a dále i k dalším společníkům, Auto Helbich Mariánské lázně s.r.o. (nyní Silver Source s.r.o.) nebo [příjmení] [příjmení] spol. s r.o. Za správce konkursní podstaty jednal JUDr. [jméno] [jméno], který se z pověření správce snažil o zpeněžení obchodních podílů, kterými úpadce disponoval. Většinovým vlastníkem žalovaného byl úpadce spolu s menšinovým vlastníkem [titul]. [jméno] [příjmení]. Nastala situace vedla ke sporům, které vyústily v odstoupení [titul]. [jméno] [příjmení] z funkce jednatele žalovaného a jmenování JUDr. [jméno] [příjmení] na tuto pozici a následně k odvolání JUDr. [jméno] [příjmení]. Soud konstatoval, že uvedené okolnosti musely být známy [jméno] [příjmení], stejně jako [jméno] [příjmení] a JUDr. [jméno] [jméno], když tito se dlouhá léta znali a jmenovaný JUDr. [jméno] [jméno] zastupoval [jméno] [příjmení] ve sporech vyplývajících z těchto vztahů. Odkázáno bylo i na změny v osobě vlastníka obchodních podílů v jednotlivých společnostech, stejně jako na okolnosti uzavření Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a povědomost [jméno] [příjmení] o odvolání [jméno] [příjmení] z funkce jednatele.

29. Uvedené okolnosti postačují k přijetí závěru o tom, že JUDr. [jméno] [jméno], [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] a JUDr. [příjmení] [příjmení] se dobře znali a okolnosti u žalovaného jim museli být známy. Od věci není odkaz soudu prvního stupně na jednotlivé úkony jmenovaných, když byl dne 19. 2. 2003 zamítnut návrh na zápis nového většinového vlastníka [jméno] [příjmení], nato byla dne 24. 2. 2003 uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě mezi žalobcem zastoupeným [jméno] [příjmení] a žalovaným zastoupeným JUDr. [jméno] [příjmení], který byl ale z funkce jednatele odvolán již v roce 1997 a musel tuto informaci mít, když prostřednictvím JUDr. [jméno] [jméno] napadl usnesení valné hromady. Soud prvního stupně učinil logickou úvahu, se kterou se odvolací soud plně ztotožnil, že jednotlivé kroky dotčených osob, včetně [jméno] [příjmení], který Smlouvu o budoucí kupní smlouvě za žalobce podepsal, na sebe navazují, jednak časově, tak i logicky. Vyplývá z nich souladné jednání jmenovaných. Připomenut byl i rozsudek Okresního soudu Praha - západ vedený pod sp. zn. 18 C 48/2011 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze vedený pod sp. zn. 22 Co 112/2022.

30. Ze všech uvedených důvodů je správný závěr soudu prvního stupně o tom, že žalovanému se podařilo ustát důkazní povinnost k tvrzení o tom, že žalobce věděl, že v době podpisu JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněn za žalovaného jednat.

31. Pokud žalobce argumentoval překvapivým rozhodnutím v jeho neprospěch ve spojení s nepřesvědčivou výpovědí [titul]. [jméno] [příjmení], pak taková argumentace neobstojí. Soud prvního stupně učinil svůj závěr nejen na skutečnostech zjištěných z výpovědi jmenovaného ale při propojení se zjištěními i z jiných důkazů, které tvoří ucelenou představu o skutkovém stavu věci. Nelze tedy ani přisvědčit argumentaci žalobce o nepodložených hypotézách soudu prvního stupně. Pokud jde o případné fáze v zápisech obchodního podílu zahraničního společníka žalovaného po prohlášení konkurzu, postup při výplatě vypořádatějšího podílu či úkonů [titul]

[jméno] [příjmení] nejedná se o skutečnosti, které by byly rozhodující pro závěr o prokázání prolomení dobré víry na straně žalobce v zápis do obchodního rejstříku. Rozhodující je, že se jmenovaní znali a poměry u žalovaného jim musely být známy.

32. Obstát nemůže ani odkaz na to, že žalovaný neuvedl do souladu zápis v obchodním rejstříku se skutečným stavem věci a nepožádal včas o výmaz JUDr. [jméno] [příjmení] v obchodního rejstříku. Takový postup na straně žalovaného nebyl jistě správný, ale pro prokázání dobré víry žalobce není podstatný. Stejně jako další nakládání s majetkem v podobě předmětného pozemku.

33. Pokud snad jde o názor žalobce, že se soud prvního stupně nechal ovlivnit skutkovými zjištěními ze spisu Krajského soudu v Praze vedeného pod sp. zn. 22 Co 112/2022, pak taková skutečnost se z odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně nepodává, když toto řízení, je zmiňováno v přijatých závěrech pouze okrajově.

34. Neobstojí ani argumentace zmiňovanou délkou řízení a odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu Odvolací soud je ve shodě, že není důvodu zvýhodňovat tu smluvní stranu, která není ochotna plnit své závazky. O takovou situaci se nejedná v projednávané věci, když soud prvního stupně rozhodl na základě komplexně zjištěného skutkového stavu věci a odvolací soud se s ním ztotožnil.

35. Ze všech vyložených důvodů odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně dle § 219 o. s. ř. potvrdil.

36. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o. s. ř. tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozsudku, když v rámci odvolacího řízení byl zcela úspěšný žalovaný, kterému náklady odvolacího řízení, o nichž by bylo třeba rozhodnout, nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu prvního stupně, jestliže napadené 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.

Nesplní-li povinný dobrovolně co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

Praha 17. března 2026

JUDr. Ivana Wolfová
předsedkyně senátu