

USNESENÍ

(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. Blanky Trávníkové 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 žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 13. července 2023, č. j. 47 Cm 62/2005-324

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu 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 [list vlastnictví] 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: dvě miliony pět set tisíc 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: dvě miliony pět set tisíc 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 [list vlastnictví] 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. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalovanému uzavřít kupní smlouvu uvedenou v žalobě (výrok I.) a na nákladech uložil žalovanému zaplatit žalobci částku ve výši 31 375 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok II.).

4. V odůvodnění rozsudku soud prvního stupně uvedl, že žalovaný dosud nesplnil svou povinnost uzavřít kupní smlouvu o převodu pozemkové parcely, k níž se zavázal smlouvou o budoucí kupní smlouvě uzavřenou mezi účastníky dne 24. 2. 2003 ve znění dvou jejích dodatků. Soud v řízení nezjistil, že by případné neshody ve společnosti znamenaly podstatnou změnu okolností, z nichž strany vycházely při vzniku závazku ve smyslu ustanovení § 292 odst. 5 obch. zák., která by mohla mít za následek zánik závazku žalovaného uzavřít kupní smlouvu. Při posouzení obsahu kupní smlouvy vycházel soud z ujednání účastníků o výši kupní ceny, kterou strany učinily závislou na existenci zástavního práva k předmětné nemovité věci. Soud prvního stupně uvedl, že ke dni vydání jeho rozsudku bylo v katastru nemovitostí nadále zapsáno omezení vlastnického práva zástavním právem, byť došlo k postoupení pohledávky. Dle čl. II smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy proto kupní cena nemovitosti činí 2 500 000 Kč. Námitkou žalovaného ohledně údajného nezaplacení kupní ceny se soud prvního stupně nezabýval, neboť předmětem řízení je teprve nahrazení povinnosti žalovaného uzavřít kupní smlouvu a v tuto chvíli žalobce nemá povinnost k úhradě kupní ceny. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 o. s. ř.

5. Žalovaný podal proti rozsudku v plném rozsahu včasné odvolání, v němž namítl formalistický přístup soudu prvního stupně, kterým mu bylo odepráno právo na spravedlivé soudní rozhodnutí. Soud prvního stupně neprovedl řádné dokazování, z něhož by vyplývalo, že byl žalovaný vyzván k uzavření kupní smlouvy a nedošlo tak k jeho prodlení. Nebyl proveden navržený výslech Ing. [jméno] [příjmení] k prokázání tvrzení, že tento informoval Bc. [jméno] [příjmení] o tom, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není od června 1997 jednatelem žalovaného. V řízení bylo prokázáno, že JUDr. [jméno] [jméno], JUDr. [příjmení] [příjmení], Bc. [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] nejsou osobami cizími. JUDr. [jméno] [jméno] a Bc. [jméno] [příjmení] jsou dlouholetými blízkými spolupracovníky od roku 2011, když byli společníky jedné společnosti. Je nepravděpodobné, že by se [jméno] [příjmení] zastoupený JUDr. [jméno] [jméno] domáhal většinového podílu na žalovaném a JUDr. [příjmení] [příjmení] bez oprávnění k prodeji nemovitého majetku uzavřel mezitím smlouvu o uzavření budoucí kupní smlouvy, v níž se zavázal prodat jediný majetek žalovaného za neodpovídající kupní cenu. Lze si stěží představit, že by otec se synem nekomunikovali o závažných obchodních krocích, když vše probíhalo pod dozorem JUDr. [jméno] [jméno]. Předmětné jednání mělo jediný účel, a to zajistit pro případ neúspěchu při převodu obchodního podílu na [jméno] [příjmení], vyvedení majetku žalovaného. Jednotlivé kroky Bc. [jméno] [příjmení] a jeho společníků na sebe logicky a časově navazují a je z nich zřejmé, že účastníci jednají ve shodě a koordinovaně, což je zřejmé zejména z postupu JUDr. [jméno] [příjmení]. Popsanou propojenost již shledal také Krajský soud v Praze v jeho rozsudku ze dne 29. 11. 2021 sp. zn. 22 Co 112/2022. Žalovaný tedy uzavírá, že lze s velkou mírou pravděpodobnosti hraničit s jistotou učinit závěr, že Bc. [jméno] [příjmení] jako jediný společník a jednatel žalobce byl v době uzavření předmětné smlouvy o smlouvě budoucí seznámen s tím, že JUDr. [příjmení] [příjmení] byl odvolán z funkce jednatele žalovaného a není oprávněn za něj jednat. Bylo prokázáno, že otec jediného společníka a jednatele žalobce se pokusil ovládnout žalovaného prostřednictvím JUDr. [jméno] [jméno] a JUDr. [jméno] [příjmení], když po jeho nezdaru byla uzavřena předmětná smlouva o smlouvě budoucí. Žalobce tak nebyl v dobré víře při sjednání předmětné smlouvy, jejímž jediným účelem je vyvést majetek žalovaného. Žalovaný tedy navrhl, aby odvolací soud zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc vrátil k dalšímu řízení.

6. Žalobce navrhl potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného a uvedl, že skutečnost, že JUDr. [příjmení] [příjmení] byl zpětně vymazán jako jednatel v obchodním rejstříku, nečiní nicotným jeho jednání za žalovaného. JUDr. [příjmení] [příjmení] potvrdil existenci předmětného závazku i existenci výzvy, což je založeno i v soudním spise. Výslech Ing. [jméno] [příjmení] by byl výsledkem účastnickým, neboť byl jednatelem žalovaného a zůstává jeho společníkem. Propojenost osob popisovaná žalovaným neexistovala a soud prvního stupně přijal ve svém rozhodnutí správné závěry.

7. Žalobce v průběhu odvolacího řízení po poučení soudu doplnil, že ke dni uzavření smlouvy o smlouvě budoucí byla v katastru nemovitostí evidována dvě zástavní práva v části C listu vlastnictví č. 1165 ohledně předmětného pozemku, a to zástavní právo pro pohledávku peněžního ústavu 103 899 000 Kč ve prospěch Bayerische Vereinsbank AG Mnichov zapsané na základě smlouvy V2 1379/1994 a dále zástavní právo č. j. 118630/99/29940/8803 ze dne 29. 9. 1999 zapsané na základě Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva. Během času se u prvního zástavního práva změnila částka zajišťovaného dluhu, kdy namísto české měny byla uvedena částka 5 900 000 DM, což při přepočtu středového kurzu České národní banky 17,61, který je součástí zavkládované listiny činí v českých korunách 103 899 000 Kč, což bylo kontinuálně od roku 2017 uváděno. Rovněž se změnila osoba zástavního věřitele, kterým je nyní MUDr. [jméno] [příjmení]. Pokud jde o zástavní právo zapsané na základě rozhodnutí správce daně bylo zapsáno pro zajištění pohledávky ve výši 50 000 Kč, tedy pro bagatelní dluh ve vztahu k pohledávce zajištěné prvním popisovaným zástavním právem. Daňová pohledávka zanikla dne 29. 6. 2006 nezávisle na osobě žalobce a zástavní právo bylo vymazáno dne 12. 7. 2007. K těmto skutečnostem navrhl žalobce dokazování listinami z katastru nemovitostí. Žalobce dále konstatoval rozhodnou právní úpravu uvedenou v § 292 zákona č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku a subsidiárně ustanovením § 50a z. č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku (dále jen obč. zák.) v tehdy platném znění a také tomu odpovídající judikaturu. Zejména žalobce odkázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2010 sp. zn. 23 Cdo 2869/2009, podle nějž pro posouzení změny okolností dle § 50a odst. 3 obč. z., která může způsobit zánik závazku ze smlouvy, je rozhodná doba uzavření smlouvy a není důvodu zvýhodňovat smluvní stranu která není ochotna své závazky ze smlouvy o smlouvě budoucí plnit dobrovolně a posouvat rozhodný okamžik až do doby rozhodnutí soudu. Žalobce zdůraznil, že dle zápisů v katastru nemovitostí ke dni, kdy měla být smlouva uzavřena dne 30. 9. 2004 a ke dni zahájení tohoto řízení dne 29. 11. 2004 i ke dni vyhlášení prvního rozsudku ve věci dne 6. 2. 2006 odpovídaly údaje zapsané v části C příslušného listu vlastnictví obsahu smlouvy o smlouvě budoucí. Nenastala tak žádná změna, pro níž by měla smlouva o smlouvě budoucí zaniknout, a to i s odkazem na citované rozhodnutí Nejvyššího soudu. Žalobce dodal, že pokud došlo u jednoho ze zástavních práv ke změně v osobě věřitele, tak došlo k právnímu nástupnictví a kontinuita úkonů byla zachována. Ze strany žalovaného také žalobce nikdy nebyl informován o změně okolností. K tíži žalobce rovněž nemůže jít skutečnost flagrantního porušení právních předpisů soudem prvního stupně v roce 2006 při doručování, které neúměrně protáhlo toto soudní řízení.

8. Žalovaný v průběhu odvolacího řízení doplnil, že v průběhu řízení několikrát namítal, že předmětná smlouva o smlouvě budoucí a její dodatky byly uzavřeny za žalovaného neoprávněnou osobou. Navíc druhý dodatek ke smlouvě byl uzavřen po uplynutí tvrzené účinnosti dodatku prvního. Nový závazek ve druhém dodatku je tak imperfektní a neplatný. Nemohlo se jednat o kumulativní novaci a soudní praxe nepřipouští vznik nové povinnosti na základě dodatku uzavřeného v době, kdy protistrana již byla v prodlení s plněním v původně sjednaném termínu. Dále žalovaný zdůraznil, že ohledně výzvy k uzavření kupní smlouvy předložil žalobce pouze jeden podací lístek, který navíc byl adresován nikoli žalovanému, ale JUDr. [jméno] [příjmení], navíc je datován dnem 2. 12. 2004 a lze těžko předpokládat, že by se vztahoval k výzvě ze dne 29. 9. 2004. Za písemnou výzvu nelze považovat ani žalobu, neboť ta byla doručována neoprávněné osobě. Žalobce tak v řízení neprokázal, že žalovaného písemně vyzval k uzavření předmětné kupní smlouvy. Rovněž k prodlužování termínů smlouvy o smlouvě budoucí dodatky docházelo bez vědomí žalovaného a jeho účasti. Dle stanov žalovaného byl jednatel oprávněn uzavřít smlouvu na prodej nemovité věci z majetku žalovaného pouze se souhlasem společníků. Valná hromada však nikdy nerozhodla o oprávnění uzavřít kupní smlouvu zde předmětnou, a to ohledně jediného majetku žalovaného, jehož hodnota v roce 2004 přesahovala 40 000 000 Kč. Podmínky, za kterých měl být pozemek prodán žalobci dle smlouvy o smlouvě budoucí jsou tak zjevně nevýhodné a smlouva byla uzavřena v tísní osobou, která za žalovaného nebyla oprávněna jednat. Žalobce se přitom nemůže dovolávat své dobré víry při jednání s JUDr. [jméno] [příjmení], neboť od roku

2003 mu bylo známo, že JUDr. [příjmení] [příjmení] není oprávněn jednat za žalovaného a že byl rozhodnutím jediného společníka s působností valné hromady v roce 1997 z funkce jednatele žalovaného odvolán. Ing. [jméno] [příjmení] jednal s Bc. [jméno] [příjmení] v roce 2003, kdy mu Bc. [jméno] [příjmení] nabízel odkup jeho obchodního podílu na žalovaném za částku 3,5 miliónů korun s tím, že pokud Ing. [příjmení] nabídku nevyužije, tak je pojištěno, že se ke svému majetku nedostane.

9. Vrchní soud v Praze, jako soud odvolací, přezkoumal napadené rozhodnutí dle § 212 a § 212a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen, o. s. ř.“) a dospěl k závěru, že nejsou dány podmínky pro potvrzení ani změnu rozhodnutí.

10. Soud prvního stupně provedl správná zjištění z úplného výpisu z obchodního rejstříku, že JUDr. [příjmení] [příjmení] byl jako jednatel žalovaného zapsán 13. 1. 1997 se dnem vzniku funkce 6. 6. 1995 a vymazán 30. 12. 2006 se dnem zániku funkce 13. 1. 1997. Od 23. 3. 2011 do 21. 5. 2018 byl v obchodním rejstříku zapsán jako jednatel žalovaného [příjmení] [jméno] [příjmení] s tím, že jako den vzniku jeho funkce je zapsáno datum 29. 6. 2004 a jako datum jejího zániku 14. 5. 2018. Žalobce byl zapsán do obchodního rejstříku dne 5. 5. 1993, předmětem jeho podnikání je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, zastavárenská činnost, zprostředkování obchodu, realitní činnost, pořádání kulturních produkcí a zábav a zprostředkování služeb. Jednatel je Bc. [jméno] [příjmení].

11. Podle smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 24. 2. 2003 žalovaný jako budoucí prodávající se zavázal uzavřít ve lhůtě do 31. 12. 2003 na základě předchozí písemné výzvy se žalobcem kupní smlouvu, jejímž předmětem měl být převod vlastnického práva žalovaného k pozemkové parcele č. 394/1, o výměře 48 742 m² (orná půda), zapsané v katastru nemovitostí u tehdejšího Katastrálního úřadu Praha – západ (nyní Katastrální úřad pro Středočeský kraj) na [list vlastnictví] pro obec Rudná, k. ú. Dušníky u Rudné, na žalobce. Přitom v článku II. odstavec druhý bylo uvedeno, že na předmětu koupě vážnou ke dni podpisu smlouvy omezení vlastnického práva, a to zástavní právo k zajištění pohledávky BAYERISCHE VEREINSBANK AG Mnichov ve výši 103 899 000 Kč a zástavní právo k zajištění pohledávky daňového nedoplatku na základě rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (v souladu s § 72 z. č. 337/92 Sb. pod č. j. 11863/1999. Bylo smlouveno, že v případě, že ke dni vzniku povinnosti uzavřít kupní smlouvu dle smlouvy o smlouvě budoucí prokáže budoucí prodávající zánik uvedených omezení, činí dohodnutá cena 8 000 000 Kč. V případě, že ke dni, k němuž budoucímu prodávajícímu dle této smlouvy vznikne povinnost uzavřít budoucí kupní smlouvu, bude v katastru nemovitostí zapsáno uvedené omezení vlastnických práv, činí kupní cena 2 500 000 Kč. Kupní cena bude budoucím kupujícím složena ke dni uzavření budoucí kupní smlouvy do notářské úschovy nebo úschovy advokáta, s tím, že bude vyplacena budoucímu prodávajícímu po předložení kupní smlouvy s vyznačením Katastrálního úřadu Praha – západ, že byl povolen vklad vlastnického práva pro budoucího kupujícího. Budoucí smlouvu je povinen žalovaný uzavřít dle smlouvy do 31. 12. 2003 na základě písemné výzvy. Smlouva byla podepsána za žalovaného [příjmení] [jméno] [příjmení] a za žalobce [jméno] [příjmení].

12. Dle dodatku ze dne 14. 11. 2003 byla prodloužena doba závazku do 30. 6. 2004 a dodatkem č. 2 ze dne 2. 7. 2004 do 30. 9. 2004. Oba dodatky byly podepsány za žalovaného [příjmení] [jméno] [příjmení] a za žalobce [jméno] [příjmení].

13. V řízení žalobce předložil k prokázání výzvy k uzavření předmětné smlouvy dopis ze dne 16. 6. 2004, kterým žalobce vyzval žalovaného k uzavření kupní smlouvy o prodeji pozemkové parcely č. 394/1 o výměře 48 742 m² ve smyslu smlouvy o budoucí kupní smlouvě za kupní cenu ve výši 2 500 000 Kč s ohledem na to, že z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že na nemovitostech nadále vážnou zástavní práva zajišťující pohledávku BAYERISCHE VEREINSBANK AG Mnichov a pohledávku Finančního úřadu pro Prahu 2.

14. Dále dle výzvy ze dne 29. 9. 2004 žalobce vyzval žalovaného k uzavření kupní smlouvy v souladu se Smlouvou o budoucí kupní smlouvě ze dne 24. 2. 2003 ve znění jejich dodatků s tím, že na nemovitosti nadále vážnou zástavní práva zajišťující pohledávku BAYERISCHE VEREINSBANK AG Mnichov a pohledávku Finančního úřadu pro Prahu 2, důsledku čehož představuje kupní cena částku 2 500 000 Kč.

15. K oběma výzvám byl předložen podací lístek ze dne 2. 12. 2004 s adresátem uvedeným jen jako JUDr. [příjmení] [příjmení].

16. Dle výpisu z katastru nemovitostí [list vlastnictví] pro k. ú. Dušníky u Rudné, obec Rudná ze dne 19. 10. 2023 je evidováno vlastnické právo žalobce v rozsahu 2/5 k pozemkové parcele p. č. 394 o výměře 48 742 m² (orná půda). V rozsahu 3/5 je vlastníkem JUDr. [jméno] [jméno]. Dle oddílu C na nemovitosti vážne zástavní právo smluvní ve výši 5 900 000 DM včetně příslušenství pro oprávněnou [příjmení] [jméno] [příjmení] s vyznačením změny zástavního věřitele pro postoupení pohledávky ze dne 28. 12. 2021.

17. 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 bylo určeno, že výlučným vlastníkem pozemkové parcely p. č. 394 o výměře 48 742 m² (orná půda) je žalovaný. Rozsudky nabyly právní moci 14. 11. 2022. Mezi účastníky řízení nebylo sporné, že v současné době neběží proti uvedeným rozsudkům žádné řízení o mimořádném opravném prostředku. V odůvodnění rozsudků je uvedeno, že z původního vlastníka nemovité věci žalovaného na žalobce a dále JUDr. [jméno] [jméno] byl změněn zápis v katastru nemovitostí neoprávněně.

18. S ohledem na datum uzavření předmětné smlouvy o budoucí kupní smlouvě se právní vztah řídí úpravou platnou do 31. 12. 2013 s odkazem na § 3028 o. z.

19. Podle § 289 odst. 1, 2 z. č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku (dále jen obch. zák.) 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 dle § 290 obecné úpravy z. č. 40/1964 Sb. obč. zák. 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 smlouvu, 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 případě, kdy zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy.

20. Podle § 13 odst. 1, 2 obch. zák. platilo, že je-li podnikatelem fyzická osoba, jedná osobně nebo za ni jedná zástupce. Právnícká 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 právnícká 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.

21. 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. Omezit jednatelská oprávnění může pouze společenská smlouva, stanovy nebo valná hromada. Takové omezení je však vůči třetím osobám neúčinné.

22. 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.

23. Odvolací soud se ztotožňuje se závěrem soudu prvního stupně, že při uzavírání předmětné smlouvy o smlouvě budoucí dne 24. 2. 2003 jednal za žalovaného [příjmení] [jméno] [příjmení] sice bez oprávnění, neboť jednatelem žalovaného nebyl, nicméně byl zapsán v obchodním rejstříku a bylo tak na žalovaném, aby prokázal v souladu s ustanovením § 29 odst. 1, 2 obch. zák., že žalobce při uzavření předmětné smlouvy nejednal v důvěře v zápis a o nedostatku oprávnění [příjmení] [jméno] [příjmení] věděl.

24. Soud prvního stupně učinil závěr, že žalovaný neprokázal, že by žalobce nejednal v důvěře v zápis, když současně neprovedl úplně navržené dokazování, což odůvodnil jen zcela obecně s tím, že dalšího dokazování nebylo třeba. Podle závěrů rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011 sp. zn. 32 Cdo 2/2010 soud rozhoduje, které z navrhovaných důkazů provede, není tedy vázán důkazními návrhy účastníků potud, že by byl povinen provést všechny nabízené důkazy. Rozhoduje-li však v neprospěch účastníka řízení proto, že nebylo prokázáno jeho tvrzení (z důvodu neunesení důkazního břemene), pak takový závěr předpokládá, že řádně a úplně provedl navržené důkazy; důkaz, který účastník k prokázání svého tvrzení označil, není třeba provést zásadně jen tehdy, jestliže jeho prostřednictvím nepochybně nemohou být rozhodné skutečnosti prokázány.

25. Soud prvního stupně postavil své rozhodnutí na závěru, že žalovaný svá tvrzení neprokázal s tím, že výslech svědka [příjmení] [jméno] [příjmení] v části nepoužil s tím, že svědek vypovídal o zprostředkovaných informacích. Tyto informace přitom měl svědek získat od Ing. [jméno] [příjmení], bývalého jednatele žalovaného, jehož výslech žalovaný výslovně a od počátku řízení navrhoval. Soud nedoplnil dokazování s odkazem jen na váhu důkazu, nicméně i účastnický výslech stále důkazem je. Aby soud prvního stupně mohl učinit závěr o neunesení důkazního břemene, je třeba důkazní návrh provést.

26. Rovněž se soud prvního stupně nevypořádal se závěry Krajského soudu v Praze uvedenými v jeho rozsudku ze dne 13. 9. 2022 č. j. 22 Co 112/2022 – 26, v němž je výslovně uvedeno, že JUDr. [jméno] [jméno] a [jméno] [příjmení] (jehož otcem je [jméno] [příjmení]) nejsou osobami cizími jakožto osobami dlouhodobě spolupracujícími, kteří byli mezi sebou seznámeni s veškerými skutkovými okolnostmi s tím, že byla učiněna zjištění svědčící o vysokém stupni důvěry mezi uvedenými. Současně i soud prvního stupně sám provedl v tomto řízení důkaz listinami, dle jejichž obsahu JUDr. [jméno] [jméno] nejméně v roce 1997 v zastoupení JUDr. [jméno] [příjmení] podával návrh na vydání předběžného opatření a dále JUDr. [jméno] [jméno] zastupoval žalovaného ještě v roce 2003.

27. Zcela nesprávný byl závěr soudu prvního stupně, že v době vyhlášení jeho rozhodnutí byla předmětná nemovitá věc zatížena zástavními právy původně popsány ve smlouvě o smlouvě budoucí, kdy odvolací soud po provedeném dokazování uzavírá, že na nemovitosti nyní vážne pouze jedno zástavní právo smluvní ve výši 5 900 000 DM včetně příslušenství pro oprávněnou [příjmení] [jméno] [příjmení] s vyznačením změny zástavního věřitele pro postoupení pohledávky ze dne 28. 12. 2021. Ostatně tato skutečnost nebyla mezi účastníky sporná.

28. Dle smlouvy o smlouvě budoucí je pro určení kupní ceny rozhodný stav zápisu omezení vlastnických práv k předmětné nemovité věci ke dni, kdy vznikne povinnost žalovanému jako budoucímu prodávajícímu uzavřít kupní smlouvu (článek II. odstavec 3, 4 smlouvy o smlouvě budoucí).

29. V souladu s ustanovením § 290 obecné úpravy občanského zákoníku v tehdy platném znění je okamžikem, kdy vznikne povinnost žalovanému uzavřít kupní smlouvu doba odpovídající době bez zbytečného odkladu po výzvě k uzavření smlouvy. Rovněž dle článku III. odst. 1 smlouvy o smlouvě budoucí vznikne povinnost budoucímu prodávajícímu, tedy žalovanému, po písemné výzvě budoucího kupujícího, tedy žalobce. Závěr, kdy tedy byl žalovaný vyzván, však v rozhodnutí soudu prvního stupně absentuje, a to i s odkazem na shora uvedené.

30. Ze všech uvedených důvodů zrušil odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně dle § 219a odst. 1 písm. b) o. s. ř. neboť neobsahuje dostatek důvodů a rovněž je v řízení třeba provést další dokazování, které přesahuje možnosti odvolacího soudu.

31. Soud prvního stupně tak po úplném provedení dokazování v této věci učiní opětovně závěr o dobré víře žalobce v jednání JUDr. [jméno] [příjmení] za žalovaného, a to nejen ke dni uzavření smlouvy, ale vzhledem ke skutkovým okolnostem této věci také ohledně uzavíraných dodatků a výzvy k uzavření kupní smlouvy, k níž se žalobce v tomto řízení domáhá nahrazení projevu vůle. V návaznosti na takový závěr poté soud prvního stupně dále posoudí platnost smlouvy o smlouvě budoucí i jejích dodatků.

32. Soud prvního stupně učiní z předložených důkazů jednoznačný závěr, kdy byl žalovaný žalobcem k uzavření smlouvy po právu vyzván, neboť předloženy byly výzvy dvě ze dnů 16. 6. 2004 a 29. 9. 2004 a ohledně jejich doručení výhradně podací lístek datovaný 2. 12. 2004 a s adresátem výlučně uvedeným jako JUDr. [příjmení] [příjmení]. Žalovaný přitom dodání výzvy zpochybňuje.

33. Dále je na soudu prvního stupně, aby učinil na základě provedeného dokazování správný závěr o podmínkách smlouvy o smlouvě budoucí dle jejího článku II., odst. 3, 4 v podobě existence zástavních práv, a to k okamžiku, kdy vznikla povinnost žalovaného uzavřít předmětnou smlouvu kupní s tím, že žalovaný při jednání odvolacího soudu zpochybnil časové údaje uváděné žalobcem o zániku a změně zástavních práv.

34. Soud prvního stupně rovněž učiní závěr o splnění podmínky dle bodu II. odst. 5 smlouvy o smlouvě budoucí, když dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2008 sp. zn. 33 Odo 553/2006 účinkem pravomocného rozsudku ukládajícího prohlášení vůle je, že nahrazuje prohlášení vůle povinného účastníka bez dalšího; např. rozsudek ukládající účastníku povinnost uzavřít přesně označenou smlouvu má za následek, že smlouva se považuje dnem právní moci rozsudku za uzavřenou. Pak ke dni rozhodnutí soudu musí být splněna podmínka stanovená pro uzavření kupní smlouvy.

35. Soud prvního stupně dle výsledků dokazování a tohoto řízení uvede své závěry i ohledně dalších námitek žalovaného.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné dle § 238 odst. 1 písm. k) o. s. ř.

Praha 18. dubna 2024

JUDr. Ivana Wolfová
předsedkyně senátu