

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Michala Krenka, Ph.D., a soudců JUDr. Moniky Vackové a JUDr. PhDr. Filipa Havrdy v právní věci

žalobce: MAHALO CONSULTING s.r.o., IČ: 02886910

sídlem Holandská 2476, Kročehlavy, 272 01 Kladno

zastoupený advokátem JUDr. [jméno] [příjmení]

sídlem Hajnova 40, 272 01 Kladno

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

bytem [adresa]

zastoupená advokátem JUDr. [jméno] [příjmení]

sídlem Revoluční 1044/23, 110 00 Praha 1 – Staré Město

o určení vlastnického práva, o odvolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze č. j. 76 Cm 105/2022 – 81 ze dne 3. ledna 2024,

takto:

Rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 76 Cm 105/2022-81 ze dne 3. ledna 2024 se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Krajský soud v Praze rozsudkem z 3. 1. 2024 zcela vyhověl žalobě z 9. 6. 2022 a určil, že žalobce je vlastníkem následujících nemovitostí:

a) bytové jednotky [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo] a spoluvlastnického podílu v rozsahu [číslo] k nebytové jednotce [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo], nacházejících se v budově č.p. 2473, 2474, 2475, 2476;

b) bytové jednotky [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo] a spoluvlastnického podílu v rozsahu [číslo] k nebytové jednotce [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo], nacházejících se v budově č.p. 2473, 2474, 2475, 2476;

c) bytové jednotky [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku ve výši [číslo] a spoluvlastnického podílu v rozsahu [číslo] k nebytové jednotce [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu v rozsahu [číslo] a pozemku v rozsahu [číslo], nacházejících se v budově č.p. 2534, 2545, 2546,

vše zapsané pro obec Kladno a katastrální území Kročehlavy ([číslo]) u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (výrok I).

2. O nákladech řízení rozhodl tak, že žalované uložil zaplatit žalobci (v obecné lhůtě na účet zástupce), na jejich náhradu částku 100 996,58 Kč (výrok II).

3. V odůvodnění rozsudku vycházel soud z podané žaloby, dle které v době od 15. 4. 2014 do 30. 5. 2022 vykonávala žalovaná funkci jediného jednatele žalobce; z funkce byla odvolána rozhodnutím jediného společníka žalobce z 30. 5. 2022. Dne 2. 5. 2022 uzavřel žalobce (prodávající) se žalovanou (kupující) kupní smlouvu o prodeji následujících nemovitostí:

a) bytové jednotky [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo] a spoluvlastnického podílu v rozsahu [číslo] k nebytové jednotce [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo], nacházejících se v budově č.p. 2473, 2474, 2475, 2476;

b) bytové jednotky [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo] a spoluvlastnického podílu v rozsahu [číslo] k nebytové jednotce [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo], nacházejících se v budově č.p. 2473, 2474, 2475, 2476;

c) bytové jednotky [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu [číslo] a spoluvlastnického podílu v rozsahu [číslo] k nebytové jednotce [číslo] zapsané na [list vlastnictví], včetně podílu na společných částech domu v rozsahu [číslo] a pozemku v rozsahu [číslo], nacházejících se v budově č.p. 2534, 2545, 2546,

vše zapsané pro obec Kladno a katastrální území Kročehlavy ([číslo]) u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále také jen, „nemovitosti“) za kupní cenu ve výši 1 637 747 Kč. Na základě uvedené smlouvy byl proveden vklad vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch žalované. Pro neoznámený střet zájmů (ust. § 54 – 55 z.o.k.) a nepřiměřeně nízkou kupní cenu, která dosud žalovanou uhrazena nebyla, se žalobce dovolává neplatnosti uzavřené kupní smlouvy a soudu navrhuje, aby určil jeho vlastnické právo k nemovitostem specifikovaným výše ad a) – ad c).

4. Žalovaná soudu navrhla, aby podanou žalobu jako nedůvodnou v celém rozsahu zamítl. Nepopřela, že dne 2. 5. 2022 uzavřela se žalobcem jako jeho tehdejší jednatelka kupní smlouvu, na základě které nabyla z jeho majetku nemovitosti za cenu 1 607 747 Kč. Výše dohodnuté kupní ceny odpovídala zůstatkové ceně nemovitostí obsažené v účetnictví žalobce. Odpovídala rovněž situaci, kdy kupní smlouvou z 30. 6. 2014 prodala žalovaná žalobci bytové jednotky ad a) – ad b) za kupní cenu 2 900 000 Kč, která však žalobcem žalované nikdy uhrazena nebyla. Dodatky z let 2015 – 2020 byla pouze prodlužována její splatnost. Obvyklá cena bytových jednotek ad a) – a b) byla přitom stanovena soudním znalcem ve výši 2 169 030 Kč. Bytovou jednotku ad c) nabyl žalobce v lednu r. 2018 a z vlastních prostředků na její koupi vynaložil částku 1 180 000 Kč. Cena dohodnutá za prodej nemovitostí v kupní smlouvě z 2. 5. 2022 tedy reflektuje jak nevypořádaný závazek žalobce z kupní smlouvy z 30. 6. 2014, tak výši peněžních prostředků vynaložených žalobcem na nabytí bytové jednotky ad c).

5. Soud prvního stupně po provedeném dokazování (důkazními prostředky dle ust. § 129 o.s.ř.) věc posoudil dle ust. § 54 – 55 z.o.k. a dle ust. § 437 odst. 2 o.z. Vysvětlil, že s ohledem na vykonávanou funkci jednatele žalobce v dané době, jednala žalovaná při uzavření smlouvy se žalobcem

dne 2. 5. 2022 ve střetu zájmů. Žalovaná přitom v řízení netvrdila ani neoznačila důkazy k prokázání splnění informační povinnosti dle ust. § 54 a 55 z.o.k., a to ani po řádném procesním poučení dle ust. § 118a odst. 3 o.s.ř., kterého se jí dostalo na jednání soudu dne 7. 11. 2023. Z důvodu porušení zákonné informační povinnosti pro případ střetu zájmů nebyla žalovaná oprávněna za žalobce kupní smlouvu dne 2. 5. 2022 podepsat. [jméno] je proto třeba považovat za neplatnou. Podané žalobě tedy bylo v celém rozsahu vyhověno. Výrok o náhradě nákladů řízení pak odpovídá zásadě úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o.s.ř.).

6. Žalovaná podala včasné odvolání proti rozsudku z 3. 1. 2024. Odvolacímu soudu navrhla jeho zrušení a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Soudu prvního stupně je vytýkán

neúplně i nesprávně zjištěný skutkový stav a z toho plynoucí nesprávné právní posouzení věci. Akcentuje skutečnost, že důvodem pro uzavření kupní smlouvy z 2. 5. 2022 byla úhrada závazků z uzavřené kupní smlouvy z 30. 6. 2014. Závazky žalobce ve vztahu k ní na zaplacení kupní ceny byly sice uznány, avšak neuhrzeny. Zdůrazňuje, že při výkonu funkce jednatele žalobce opakovaně převáděla vlastnické právo k nemovitostem z majetku žalobce, a to bez jakékoliv negativní odezvy. Kupní smlouvou došlo k vypořádání majetkových vztahů mezi žalovanou a Ing. [jméno] [příjmení], Ph.D., který je jako její bývalý manžel zástupcem jediného stávajícího společníka i jednatele žalobce. Se záměrem převodu nemovitostí na žalovanou seznámen byl a žádným formálním způsobem uvedené právní jednání nezakázal. Navržený důkaz,, SMS zprávami“ však soudem prvního stupně proveden nebyl. Zpochybnění platnosti uzavřené kupní smlouvy z 2. 5. 2022 žalobcem považuje žalovaná s ohledem na existující vzájemný dluh, který bude muset v případě úspěchu žalobce ve sporu vymáhat, též za nemravné.

7. Žalobce se k podanému odvolání žalované písemně nevyjádřil.

8. Vrchní soud v Praze rozsudek z 3. 1. 2024 a řízení jemu předcházející přezkoumal podle § 212 o.s.ř. a § 212a o.s.ř. ve znění účinném od 1. 1. 2014, aniž by za tím účelem byl nucen nařizovat jednání (§ 214 odst. 2 písm. d) o.s.ř.). Po tomto přezkoumání dospěl k závěru, že nezbývá, než rozhodnutí Krajského soudu v Praze zrušit, a to podle § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř: tedy částečně z důvodu vad vedeného řízení (§ 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř.), hlavně však proto, že v jistém smyslu napadený rozsudek vykazuje nedostatek důvodů (§ 219a odst. 1 písm. b) o.s.ř.). Závěry, učiněné o důvodnosti uplatněného nároku žalobce, na nichž se napadený rozsudek zakládá, nejsou v daném případě

zcela relevantní. Jsou minimálně předčasné. Kromě toho nelze vyloučit (lze tak spíše důvodně předpokládat), že ke zjištění skutkového stavu věci bude zapotřebí provést další účastníky navržené důkazy, které nemohou být provedeny v odvolacím řízení (§ 219a odst. 2 o.s.ř., § 213 odst. 3 a 4 o.s.ř.).

9. Přes uvedené skutečnosti znemožňující odvolacímu soudu vydání konečného meritorního rozhodnutí lze k právnímu posouzení věci – prozatím pouze v rovině procesní – sdělit následující:

10. V případě uplatněného nároku spočívá předpoklad úspěšnosti podané žaloby o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není (§ 80 o.s.ř.), po procesní stránce v tom, že účastníci mají věcnou legitimaci a že na požadovaném určení je naléhavý právní zájem. Obě uvedené procesněprávní skutečnosti je přitom třeba posuzovat odděleně. Nejsou-li v žalobě označení účastníci v řízení věcně legitimováni, není pak již třeba se zabývat naplněním naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 21 Cdo 679/2001 z 3. 4. 2002, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č [číslo] nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Odo 294/2003 z 26. 1. 2006 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3469/2009 z 31. 5. 2011).

11. Obecně platí, že věcnou legitimaci k určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, má ten, kdo je účasten právního vztahu nebo práva, o němž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se sporný právní vztah nebo sporné právo týká.

12. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení pak vyjadřuje způsob právní ochrany, které se má dostat soudním rozhodnutím tomu, kdo má v řízení o určovací žalobě aktivní věcnou legitimaci,

a to vůči tomu, kdo je k požadovanému určení pasivně věcně legitimován. Obecně přitom platí, žaloba dle ust. § 80 o.s.ř. je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu, a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby přitom korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu (rozhodnutí

Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cdon 1338/96 z 27. 3. 1997, uveřejněný v časopise Soudní judikatura [číslo] ročník 1997, pod [číslo] či nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 17/95 z 20. 6. 1995, uveřejněný pod [číslo] Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu).

13. Otázkou (ne) nenaplnění obou výše uvedených procesněprávních předpokladů v dané věci se však soud prvního stupně vůbec výslovně nezabýval. Jeho implicitní odpověď by snad bylo možné odvolacím soudem akceptovat (vzhledem k zákonným kautelám odůvodnění rozsudku obsaženým v ust. § 157 odst. 2 o.s.ř.) v případě shledání věcné legitimace u obou jeho účastníků, kteří jsou smluvními stranami uzavřené kupní smlouvy z 2. 5. 2022, nikoliv však již v případě naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení, který dle výslovného ustanovení § 80 o.s.ř. představuje zákonnou podmínku možnosti materiálního posouzení podané žaloby. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení vlastnického práva není přitom žalobcem v podané žalobě vůbec tvrzen a příslušná tvrzení nebyla doplněna ani v průběhu řízení. Za takové situace bylo na soudu prvního stupně, aby o nezbytnosti splnění uvedené procesní povinnosti (§ 101 odst. 1 písm. a), b) o.s.ř.) žalobce poučil (§ 5 o.s.ř.). Neučinil-li tak, zatížil řízení před soudem prvního stupně neodstranitelnou vadou (§ 219a odst. 1 písm. a) o.s.ř.). Je možné v tomto ohledu odkázat i na závěry rozhodovací praxe (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 20 Cdo 450/2000 z 28. 11. 2001).

14. I pro případ shledání věcné legitimace u obou jeho účastníků a prokázání naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení nemůže učiněný závěr soudu prvního stupně o neplatnosti uzavřené kupní smlouvy z 2. 5. 2022 z důvodu nesplnění informační povinnosti dle ust. § 54 a § 55 z.o.k. obstát. Krajský soud v Praze sice správně dovodil, že k jejímu uzavření došlo mezi osobami blízkými (§ 22 odst. 2 o.z.) ve střetu zájmů, s nutností plnění informační povinnosti dle ust. § 55 z.o.k., při aplikaci ust. § 437 odst. 2 o.z. na daný případ však nezohlednil závěry rozhodovací praxe, obsažené v rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1640/2022 z 5. 10. 2022. Následkem jednání ve střetu zájmů při absenci písemné informace o uzavření kupní smlouvy z 2. 5. 2022 dle ust. § 55 z.o.k. (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 27 Cdo 3160/2022 z 20. 7. 2023, bod 9 odůvodnění) totiž není její neplatnost (absolutní či relativní) či dokonce zdánlivost, ale pouze skutečnosti předpokládané v ust. § 440 o.z.

15. Dle ust. § 440 o.z. bude žalobce uzavřenou kupní smlouvou z 2. 5. 2022 vázán: a) v případě jejího dodatečného schválení (ratihabici), bez zbytečného odkladu po jejím uzavření nebo b) byla-li žalovaná při jejím uzavření v dobré víře. Kromě výslovného znění § 440 o.z. odvolací soud upozorňuje pro potřeby jeho aplikace i na závěry obsažené pod bodem 65 odůvodnění již zmiňovaného rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu sp. zn. 31 Cdo 1640/2022 z 5. 10. 2022. Kromě toho zde připomíná též závěry renomované komentářové literatury ([příjmení] a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654) . 1. vydání. Praha C.H. Beck, 2014, str. [číslo] – [číslo]), dle kterých pro schválení jednání neoprávněného zástupce není stanovena zákonná písemná forma. K ratihabici uzavřené smlouvy musí dojít komisivně, ať již výslovně nebo konkludentně.

16. Žalovaná přitom v řízení tvrdila jednak skutečnost, že Ing. [jméno] [příjmení], Ph.D. (člen správní rady a zakladatel jediného společníka žalobce – Institutu systémových řešení, z.ú., IČ: 08947139)

o uzavření kupní smlouvy z 2. 5. 2022 věděl a nečinil žádné kroky k tomu, aby jejímu uzavření zabránil, jednak důvody a okolnosti předcházející jejímu uzavření, které lze posuzovat jako skutečnosti o možné dobré víře žalované. K prokázání obou okruhů učiněných tvrzení, zcela relevantních pro právní posouzení věci dle ust. § 440 o.z., přitom žalovaná soudu prvního stupně navrhla důkazy, které však byly pro nadbytečnost zamítnuty. Nelze přitom vyloučit, že v dané věci bude třeba tvrzení i označení důkazů k uvedeným skutečnostem ještě doplnit, a to i postupem dle ust. § 118a odst. 1 a 3 o.s.ř. Zamítnutím provedení navržených důkazů však krajský soud v každém případě založil odvolací důvod dle ust. § 205 odst. 2 písm. d) o.s.ř.

17. Závěr o tom, že kupní smlouvou z 2. 5. 2022, resp. jednáním žalované při jejím uzavření není žalobce vázán (§ 440 odst. 2 věta první o.z.), lze tedy učinit až poté, co na základě doplněného dokazování a jeho hodnocení nebude prokázána skutečnost, že žalobcem byla bez zbytečného odkladu po jejím uzavření schválena (ratihabována) nebo, že při jejím uzavření nebyla žalovaná v dobré víře. Právní posouzení věci soudem prvního stupně v odvoláním napadaném rozsudku proto nelze považovat za správné (§ 205 odst. 2 písm. g) o.s.ř.).

18. S ohledem na veškeré výše uvedené skutečnosti a nutnost doplnění dokazování (ve směrech shora naznačených) překračující meze odvolacího přezkumu (§ 213 odst. 3 a 4 o.s.ř.), nebylo proto možno odvolacím soudem přistoupit k potvrzení nebo změně vydaného rozsudku.

19. V dalším řízení (§ 226 odst. 1 o.s.ř.) tedy soud prvního stupně po doplnění skutkových zjištění ve směrech shora uvedených věc opětovně právně posoudí.

20. Pro rozhodnutí o nákladech tohoto odvolacího řízení platí též ust. § 224 odst. 3 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí nelze podat odvolání.

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení, při splnění podmínek uvedených v ustanovení § 236 – 239 o.s.ř., ve znění účinném od 30. 9. 2017, Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Krajského soudu v Praze.

Praha 21. srpna 2024

JUDr. Michal Krenk Ph.D.
předseda senátu