



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně senátu Mgr. Jiřiny Jislové a soudců JUDr. Heleny Koucké a Mgr. Štěpána Hnaníčka ve věci žalobce: **Občanské sdružení „Zubatého 1“, IČ: 67778054**, sídlem Praha 5, Zubatého 1/269, zast. JUDr. Hanou Marvanovou, advokátkou se sídlem Praha 1, Újezd 409/19, proti žalovaným: **1) Městská část Praha 5**, sídlem Praha 5, nám. 14. října 4, zast. Mgr. Monikou Jiráskovou, advokátkou se sídlem Praha 1, V Jámě 1, **2) Hlavní město Praha**, sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2, zast. JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, advokátkou se sídlem Praha 2, Karlovo nám. 18, **3) DENIKA REAL 2000, a.s., IČ: 25868705**, sídlem Ostrava, Mařátkova 1075/11, zast. Mgr. Barborou Kubinovou, advokátkou se sídlem Praha 3, Milešovská 6, **o určení vlastnictví**, k odvolání žalobce, druhého žalovaného a třetí žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 13. června 2013, č.j. 25 C 160/2006 – 295,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výroku o věci samé I. potvrzuje.
- II. V zamítavém výroku o věci samé ve vztahu k žalované 3. se rozsudek mění tak, že se určuje, že 2. žalovaná je vlastníkem budovy čp. 269 postavené na pozemku parc. č. 2998 a vlastníkem pozemku parc. č. 2998 o výměře 577 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 6749 pro k.ú. Smíchov.

- III. Ve výroku II. se rozsudek mění tak, že povinnost k náhradě nákladů žalobci ve výši 41.625,75 Kč se ukládá společně a nerozdílně 2. žalované a 3. žalované.**
- IV. Zamítavý výrok o věci samé IV. ve vztahu k 1. žalované a výrok o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a 1. žalovanou se potvrzuje.**
- V. Výrok V. se mění tak, že povinnost k úhradě soudního poplatku se ukládá 2. žalovanému a 3. žalované rukou společnou a nerozdílnou.**
- VI. 2. žalovaný a 3. žalovaná jsou povinni zaplatit žalobkyni náklady odvolacího řízení ve výši 6.776,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám advokátky JUDr. Hany Marvanové.**
- VII. 1. žalované se náhrada nákladů odvolacího řízení vůči žalobci nepřiznává.**

O d ů v o d n ě n í

Rozsudkem ze dne 13.6.2013 soud I. stupně určil, že 2. žalovaná je vlastníkem budovy čp. 269, postavené na pozemku parc. č. 2998 a vlastníkem pozemku parc. č. 2998 o výměře 577 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 6749 pro katastrální území Smíchov. Výrokem II. rozhodl, že druhá žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 41.625,75 Kč k rukám právní zástupkyně žalobce do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem III. zamítl žalobu v části, ve které se žalobce domáhal určení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným ve výroku I. proti první. a druhé žalované. Výrokem IV. rozhodl, že první a třetí. žalované se vůči žalobci náhrada nákladů řízení nepřiznává. Výrokem V. rozhodl o povinnosti druhé žalované zaplatit České republice na účet Obvodního soudu pro Prahu 5 soudní poplatek ve výši 1.000,-Kč.

Rozhodoval poté, co dovolání žalobce proti jeho předchozímu rozhodnutí potvrzenému Městským soudem v Praze rozsudkem ze dne 24.3.2009, č.j. 15 Co 65/2009-182, v němž tento soud dovodil, že žalobce postrádá aktivní věcnou legitimaci k této žalobě i naléhavý právní zájem na požadovaném určení, bylo Nejvyšším soudem České republiky usnesením ze dne 3.1.2011, č.j. 28 Cdo 4132/2009-204 odmítnuto a následně Ústavní soud svým náleznem ze dne 20.6.2012, sp.zn. IV.ÚS 1167/11 na základě ústavní stížnosti žalobce rozhodnutí všech soudů zrušil neboť postupem předcházejícím jejich vydání došlo k porušení základního práva stěžovatele na spravedlivý proces zaručeného článkem 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Soud I. stupně v řízení pokračoval a vycházel ze závěrů uvedených v nálezů Ústavního soudu.

Soud I. stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je občanským sdružením nájemníků, jehož cílem je mimo jiné zajištění koupě nemovitosti čp. 269 v Praze 5, Zubatého 1. Dne 14.1.2003 Rada MČ souhlasila se záměrem prodeje této nemovitosti a oznámení záměru bylo vyvěšeno na úřední desce Úřadu městské části dne 17.1.2003 a sňato dne 14.2.2003. Žalobce předložil nabídku s nabízenou kupní cenou 28.650.000,-Kč. Dne 26.2.2003 byly za účasti tří osob otevřeny obálky, které obsahovaly 4 nabídky podle uvedeného záměru a ze zápisu plyne, že nabídka žalobce dvojnásobně převyšovala druhou nabídku v pořadí. Starosta městské části následně požádal žalobce na základě předchozího jednání (kdy bylo jednáno o požadavku městské části o zvýšení nabízené kupní ceny na 33-35 milionů Kč) o projednání této ceny ve sdružení a sdělení výsledné kupní ceny. Předsedkyně žalobce na tento dopis reagovala tak, že po projednání na členské schůzi zvýšila cenu na 33.300.000,-Kč. Rada městské části dne 3.6.2003 nesouhlasila s prodejem domu na základě nabídek došlých do 26.2.2003. Souhlasila se záměrem prodeje za minimální cenu 33.400.000,-Kč, záměr prodeje byl oznámen na úřední desce úřadu městské části dne 6.6.2003 a oznámení bylo sňato dne 23.6.2003. Nově se objevila podmínka pro přijetí nabídky spočívající ve složení jistiny ve výši 5.000.000,-Kč na depozitní účet městské části, s tím, že jistina bude započtena do kupní ceny. Žalobce požádal o prodloužení zveřejnění záměru do června 2003. Třetí žalovaná projevila zájem o koupi nemovitosti za cenu 33.500.000,-Kč a zároveň na účet žalobce zaslala částku 5.000.000,- Kč. Ze strany žalobce žádná nabídka nepřišla. Rada městské části poté souhlasila dne 22.7.2003 se záměrem prodeje za nabídnutou cenu 33.500.000,-Kč třetí žalované. Následně byla mezi první žalovanou jako prodávající a třetí žalovanou jako kupující uzavřena kupní smlouva ohledně předmětných nemovitostí za 33.500.000,-Kč přičemž do kupní ceny byla započtena jistina ve výši 5.000.000,-Kč. Účinky vkladu nastaly dne 21.10.2003.

Soud I. Stupně vycházel ze závěrů Ústavního soudu ČR vyjádřených v nálezu uvedeném shora, v němž se podává, že „při vymezení okruhu osob legitimovaných k podání žaloby o určení neplatnosti napadené kupní smlouvy je nutno nepřikládat právní relevanci podmínce složení jistiny, takže na stěžovatele mělo být pohlíženo i v duchu citované judikatury Nejvyššího soudu jako na potenciálního účastníka nabídkového řízení, jemuž svědčí žalobní legitimace a právní zájem na požadovaném určení, neboť nebylo-li by diskriminační podmínky, stěžovatel by se druhého nabídkového řízení zúčastnil“. Soud I. stupně dovodil, že kupní smlouva vzniklá na základě takového nabídkového řízení je neplatná pro rozpor s ust. § 36 odst. 1, věta poslední zák. č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze. Diskriminační podmínka uvedená v ústavním nálezu má za následek, že (v pořadí druhý) záměr prodeje nebyl řádným způsobem zveřejněn, žalobci byla odepřena možnost se záměru zúčastnit a kupní smlouva ze dne 21.10.2003 je absolutně neplatná. Uzavřel, že pasivně legitimován může být v případě, že je kupní smlouva uzavřená mezi městskou částí a třetí osobou neplatná, jen ten účastník, kdo byl vlastníkem nemovitostí před jejich převodem, tedy druhá žalovaná. Ve vztahu ke zbývajícím žalovaným žalobu pro nedostatek pasivní legitimace zamítl s tím, že proti těmto žalovaným nebylo možno žalobě vyhovět také z toho důvodu, že proti žádné z nich nesměřoval žalobní petit.. O nákladech řízení mezi žalobcem a první a třetí žalovanou soud rozhodl dle § 150 o.s.ř. a náhradu nákladů řízení jim nepřiznal. O nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a druhou žalovanou rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř.

Proti rozsudku se odvolal žalobce a druhá a třetí žalované.

Třetí žalovaná namítala, že soud I. stupně nesprávně posoudil otázku existence naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení. Ten nemůže být dán, protože postavení žalobce se určením nezmění ani mu nevznikne soudně vynutitelné právo, a to z toho

důvodu, že druhý žalovaný nemá žádnou povinnost zveřejnit nový záměr k prodeji nemovitostí a žalobci by tak určením nevzniklo žádné oprávnění účastnit se nabídkového řízení a tím se ucházet o koupi nemovitostí. Usnesení zastupitelstva prvního žalovaného ze dne 15.3.2000 zakazuje prvnímu žalovanému převod nemovitostí, které pro druhého žalovaného spravuje a které jsou prohlášeny ministerstvem kultury za kulturní památku, což platí o předmětné nemovitosti. Vyhlášení nového záměru je tak přímo vyloučeno. Snaha o určení vlastnictví tak není nic jiného, než šikana některých nájemců domu č.p. 269 sdružených v žalobci vůči třetímu žalovanému. Jedná se o zbytečný spor, který nemůže mít do právní sféry žalobce žádný dopad. Soud I. stupně nesprávně odmítl hodnotit blíže nespecifikovanou množinu důkazů. Neuvedl z jakého důvodu tak činí a tento postup neodpovídá náležitostem rozsudku a zakládá jeho nepřezkoumatelnost. Podřazení skutkového stavu zjištěného soudem pod příslušnou právní normu je nepřezkoumatelné. Soud neuvádí, jakou právní normou je zakázáno zveřejnit záměr s takovou podmínkou. Rozsudek je z uvedeného důvodu překvapivý, když tento důvod neplatnosti smlouvy nebyl za celé řízení tvrzen žádným účastníkem ba ani žádným soudem. Žalobce neplatnost smlouvy kvůli uvedení diskriminační podmínky dovozoval z rozporu s dobrými mravy, nikoliv z nezveřejnění záměru. Třetí žalovaný nemohl na názor, který uplatněn nebyl, nijak reagovat tedy uplatnit vůči němu své námítky a účelně se bránit. Soudu nic nebránilo, aby tento svůj právní názor účastníkům sdělil. Soud I. Stupně nesprávně vyložil normu, kterou aplikoval. Jeho výklad normy spočívající v tom, že další podmínky uvedené v záměru mohou způsobit, že záměr se nepovažuje za zveřejněný, je velmi extenzivní. Zveřejněním záměru je třeba rozumět jeho uveřejnění na úřední desce, čímž se s ním může každý seznámit a podle toho se zařídit. Záměr obce zcizit nemovitost byl na úřední desce publikován a podmínka zveřejnění tak je splněna. Kupní smlouva proto nemůže být neplatná pro rozpor s větou poslední ustanovení § 36 odst. 1 zák. o hlavním městě Praze. Pokud by podmínka složení jistiny byla v rozporu se zákonem, nezpůsobovala by neplatnost celého záměru, nýbrž jen samotné podmínky, která je oddělitelná od zbylého obsahu záměru. Žalobci nic nebránilo podat nabídku na odkup nemovitostí a o neplatnosti by pak bylo možno uvažovat jen v případě, že by jeho nabídka nebyla akceptována pro nesplnění neplatné podmínky. Tak tomu však nebylo. Žalobce žádnou nabídku nepodal, podmínka složení jistiny se ho proto nijak nedotkla, nebyl kvůli ní nijak znevýhodněn, a proto nemůže být uvažováno o neplatnosti následně uzavřené kupní smlouvy. Podmínka složení jistiny není obecně neplatná, o její neplatnosti lze uvažovat pouze ve vztahu k žalobci, u kterého však nebylo postaveno najisto, zda nabídku na odkup nemovitosti podá. Neplatnost kupní smlouvy by mohla způsobit pouze v případě, že by vůči žalobci byla aplikována jako důvod (neakceptování) jeho nabídky v případě jejího podání. Nepřezkoumatelný je rovněž výrok o nákladech řízení, který není řádně odůvodněn. Z těchto důvodů odvolatel žádal, aby byl rozsudek soudu I. stupně zrušen a věc byla vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení nebo aby byl změněn a žaloba byla zamítnuta.

Druhý žalovaný ve svém odvolání zrekapituloval soudní spory ohledně předmětné nemovitosti. Namítal, že soud I. stupně neúměrně ochraňuje žalobce a neřeší soudní ochranu druhé žalované, když žalobě vyhověl ač Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 22.5.2005, sp.zn. 28 Cdo 1895/2001 uvedl, že neúspěšný účastník nabídkového řízení má naléhavý právní zájem na určení, že smlouva o převodu nemovitostí ve vlastnictví obce, kterou obec uzavřela s jiným zájemcem, je neplatná přičemž žalobce této právní větě navrhovaný rozsudečný výrok nepřizpůsobil. Odůvodnění nálezu se týká pouze Městské části Praha 5, která pochybila, přesto soud I. stupně aplikoval nálezu na druhého žalovaného. Druhý žalovaný bude muset vrátet kupní cenu byť ji neobdržel. Navíc společnost DENICA REAL 2000 hodlá požadovat po městě Praze škody, které jí vznikly, neboť město je vlastníkem nemovitostí. Z těchto důvodů odvolatel žádal, aby odvolací soud rozsudek zrušil a věc vrátil soudu

I. stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se odvolal proti výrokům III. a IV. rozsudku. Namítal, že žaloba byla podána důvodně vůči všem třem žalovaným, kteří jsou pasivně legitimováni v tomto řízení. Ke své argumentaci využil rozsudku Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 1597/2001, sp.zn. 30 Cdo 3659/2008 a dalších. Žalobce rovněž žádal, aby mu odvolací soud přiznal náhradu nákladů řízení vůči těmto účastníkům.

Prvý žalovaný ve svém vyjádření k odvoláním uvedl, že respektuje nálezn Ústavního soudu, a proto odvolání nepodal.

Odvolací soud přezkoumal dle § 212 a § 212a o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně i řízení, jež jeho vydání předcházelo a dospěl k závěru, že ve vztahu k druhému žalovanému soud rozhodl správně. Soud I. stupně správně zjistil skutkový stav věci a nepochybil ani při jeho právním posouzení. Z těchto důvodů je možno pro stručnost odkázat v této části na správná skutková zjištění soudu I. stupně i na jeho správné právní posouzení věci.

Soud I. stupně vycházel z právního závěru Ústavního soudu, jímž bylo postaveno na jisto, že žalobce má v tomto řízení aktivní věcnou legitimaci a že je naplněna podmínka existence naléhavého právního zájmu na požadovaném určení ve smyslu § 80 o.s.ř. Ústavní soud vycházel z toho, že nebyla-li by diskriminační podmínka spočívající ve složení jistiny, žalobce by se druhého nabídkového řízení zúčastnil. Soud I. stupně nepochybil, když již další důkazy k otázce věcné aktivní legitimace jakož i k otázce existence naléhavého právního zájmu neprovedl, neboť tato otázka již byla vyřešena kladně Ústavním soudem. Druhý žalovaný se mýlí, pokud uvádí, že soud I. stupně neprovedení důkazů řádně nezdůvodnil, když soud výslovně uvedl, že je hodnotit není třeba a přitom odkázal na nálezn Ústavního soudu. Soud I. stupně vycházel ze závěrů Ústavního soudu, který obecným soudům vytkl, že formalisticky lpěly na – jinak racionálním a akceptovatelném- judikatorním výkladu otázky aktivní legitimace a naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, aniž by zohlednily specifické okolnosti dané věci. Z pohledu takto nastíněného Ústavním soudem je třeba přistupovat i k otázce, zda takové rozhodnutí má nějaký praktický účel a zda bude mít na právní postavení žalobce příznivý dopad. Judikatura sice existenci naléhavého právního zájmu takto podmiňuje, v této souzené věci však s o ohledem na závěr Ústavního soudu nelze na těchto podmínkách formalisticky lpět. Rovněž nelze přehlédnout, že závěry Ústavního soudu o žalobní legitimaci žalobce a jeho naléhavém právním zájmu na požadovaném určení se vztahují k žalobě o určení neplatnosti kupní smlouvy. V souzené věci je však v žalobě požadováno určení vlastnického práva obce k předmětným nemovitostem. K otázce, zda žalobce má věcnou legitimaci a naléhavý právní zájem na takovém určení se sice Ústavní soud v odůvodnění svého nálezu explicitně nevyjádřil, přesto však s ohledem na výrok nálezu, jímž byla rozhodnutí obecných soudů zrušena, lze soudit, že se touto otázkou zabýval a že dospěl k závěru, že věcná legitimace žalobce i naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení je dán i v takovém případě.

Odvolací soud se rovněž ztotožňuje se závěrem soudu I. stupně, že kupní smlouva ze dne 21.10.2003 vzniklá na základě druhého nabídkového řízení, jež bylo podmíněno diskriminační podmínkou, je neplatná pro rozpor s § 36 odst. 1 věta poslední zák. č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze vzhledem k tomu, že záměr prodeje nebyl řádným způsobem zveřejněn a žalobci tak byla odepřena možnost se záměru účastnit.

Druhý žalovaný neoprávněně vytyká soudu I. stupně, že jeho rozsudek je překvapivý z toho důvodu, že důvod neplatnosti smlouvy, který shledal soud I. stupně, nebyl za celé řízení tvrzen žádným účastníkem ani žádným soudem. Druhý žalovaný zřejmě přehlédl, že žalobce již v žalobě uvádí, že oznámení záměru prodat předmětné nemovitosti nebylo učiněno v souladu se Statutem, jednalo se o úkon v rozporu se zákonem a tudíž neplatný, přičemž podmínky výběrového řízení byly určeny vůči žalobci diskriminačně, protože první žalovaný z předchozího jednání věděl a vědět musel, že v daném časovém limitu je splnění podmínky kauce nerealizovatelné. V doplnění žaloby ze dne 8.srpna 2007 je žalobcem dovozováno, že neplatnost oznámení záměru způsobuje neplatnost celého převodu majetku.

Vlastníkem nemovitostí před jejich převodem byla druhá žalovaná, proto je závěr soudu I. stupně o její pasivní věcné legitimaci správný. Soud I. stupně však přehlédl, že v současné době je v katastru nemovitostí jako vlastníkem nemovitostí zapsána třetí žalovaná a je tak účastnicí sporného práva. Za této situace má rovněž pasivní věcnou legitimaci v této věci.

Ve vztahu k první žalované soud I. stupně zcela správně žalobu zamítl, protože tato žalovaná nebyla ke dni převodu nemovitostí vlastníkem nemovitostí zapsanou v katastru nemovitostí, nýbrž je měla obcí města Prahy pouze svěřeny do správy (obdobně viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2367/20003). Nebyla tedy účastnicí práva, o které se v řízení jedná. Na tom nemůže nic změnit skutečnost, že byla účastnicí neplatné kupní smlouvy, jejíž platnost soud řešil jako otázku předběžnou. Pasivně legitimována by mohla být pouze v případě, že by žalobní návrh zněl na určení neplatnosti uvedené kupní smlouvy a nikoliv na určení vlastnictví obce.

Veden těmito úvahami, odvolací soud rozsudek ve výroku o věci samé I. dle § 219 o.s.ř. potvrdil a v zamítavém výroku o věci samé ve vztahu k třetí žalované jej změnil tak, že se vlastnictví druhé žalované určuje i ve vztahu k třetí žalované.

Výrok II. o nákladech řízení rovněž doznal změny neboť s ohledem na to, že druhá žalovaná a třetí žalovaná neměly ve sporu úspěch, mají obě povinnost úspěšnému žalobci nahradit náklady řízení dle § 142 odst. 1 o.s.ř., a to rukou společnou a nerozdílnou.

Zamítavý výrok o věci samé IV., ve vztahu k první žalované byl dle § 219 o.s.ř. potvrzen s ohledem na nedostatek její věcné pasivní legitimace.

Výrok V. o povinnosti uhradit soudní poplatek byl změněn s ohledem na výsledek sporu tak, že povinnost k úhradě byla uložena oběma neúspěšným žalovaným.

Odvolací soud shledal správným i výrok o nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a první žalovanou. Soud I. stupně správně aplikoval výjimečné ustanovení § 150 o.s.ř. a úspěšné první žalované náhradu nákladů řízení nepřiznal, přičemž zohlednil skutečnost, že to byla první žalovaná, která v důsledku nastolení diskriminační podmínky v opakovaném nabídkovém řízení, způsobila neplatnost kupní smlouvy, přičemž tímto jejím podezřelým a netransparentním jednáním byl vyvolán souzený spor. Odvolací soud proto i tento výrok jako věcně správný dle § 219 o.s.ř. potvrdil.

O nákladech v odvolacím řízení ve vztahu mezi žalobcem a druhou a třetí žalovanou bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 a § 224 odst. 1 o.s.ř. a úspěšnému žalobci byla přiznána jejich náhrada. Jedná se o 2 úkony právní pomoci za 2.500,-Kč (§ 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č.

177/1996 Sb. (písemné podání- odvolání, účast na jednání odvolacího soudu) a dvakrát paušální částku hotových výdajů 300,-Kč podle § 13 odst. 3 této vyhlášky. K nákladům řízení byla připočtena i náhrada za daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z odměny za zastupování a z náhrad v částce 1.176,-Kč. Náklady v odvolacím řízení celkem činí 6.776,-Kč.

O nákladech odvolacího řízení ve vztahu mezi žalobcem a prvou žalovanou bylo rozhodnuto dle výjimečného ust. § 150 o.s.ř. a úspěšné první žalované nebyla náhrada nákladů řízení přiznána, a to ze stejných důvodů, jako tomu bylo před soudem I. stupně.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání ve lhůtě dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím soudu I. stupně a to pouze za podmínek uvedených v § 237 a násl. o.s.ř..

V Praze dne 18. února 2014

Mgr. Jiřina J i s l o v á v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Zdeňka Vašková