

PROTOKOL O JEDNÁNÍ
před soudem prvního stupně

Okresní soud v Olomouci, oddělení: 11 C

dne: 16. 9. 2020

Věc:

ŽALOBKYNĚ: Renata Petrová, narozená 12. 9. 1961

ŽALOVANÍ: 1. Družstvo Olomouc, Jižní, IČO: 25861255
2. Statutární město Olomouc, IČO: 00299308

o určení platnosti smlouvy

Přítomni od soudu:

samosoudkyně: JUDr. Jaroslava Jechová

Zapisovatel: Hana Květoňová

Protokol vyhotovil podle zvukového záznamu:

K jednání se dostavili:

1. žalobkyně: **Renata Petrová**

~~*) osobně~~

rodné číslo:

číslo OP:

~~*) osoba pověřená za něj (ni) jednat:
pověření ze dne~~

č. l. spisu

***) se nedostavil(a) -**

***) doručení vykázáno prostř. pr. zást.**

~~*) doručení není vykázáno~~

2. zástupce žalobkyně:

advokát JUDr. Radek Závodný - osobně

~~*) plná moc ze dne~~

č. l. spisu

~~*) ustanoven rozhodnutím ze dne~~

č. l. spisu

~~*) substituční plná moc ze dne~~

č. l. spisu

~~*) se nedostavil(a) -~~

***) doručení vykázáno dnem 4. 8. 2020**

~~*) doručení není vykázáno~~

3. žalovaný:

1. Družstvo Olomouc, Jižní

~~*) osobně~~

rodné číslo: číslo OP:

~~*) osoba pověřená za něj (ni) jednat:~~

~~pověření ze dne~~

č. l. spisu

***) se nedostavil(a) -**

***) doručení vykázáno prostř. pr. zást.**

~~*) doručení není vykázáno~~

4. žalovaný:

2. Statutární město Olomouc

~~*) osobně~~

rodné číslo: číslo OP:

~~*) osoba pověřená za něj (ni) jednat:~~

~~pověření ze dne~~

č. l. spisu

~~*) se nedostavil(a) -~~

***) doručení vykázáno prostř. pr. zást.**

~~*) doručení není vykázáno~~

5. zástupce žalovaných

advokát Mgr. Ing. Petr Konečný – osobně

~~*) plná moc ze dne~~

č. l. spisu

~~*) ustanoven rozhodnutím ze dne~~ č. l. spisu
~~*) substituční plná moc ze dne~~ č. l. spisu
~~*) se nedostavil(a)~~ ***) doručení vykázáno dnem 28. 7. 2020**
~~*) doručení není vykázáno~~

6. vedl. účastník: **JUDr. Alena Sikorová**
***) osobně** ~~rodné číslo: číslo OP:~~
~~*) osoba pověřená za něj (ni) jednat:~~
~~pověření ze dne~~ č. l. spisu
~~*) se nedostavil(a)~~ ***) doručení vykázáno prostř. pr. zást.**
~~*) doručení není vykázáno~~

7. zástupce vedl. účastníka: **advokát Mgr. Zdeněk Joukl - osobně**
~~*) plná moc ze dne 5. 5. 2020~~ č. l. spisu 160
~~*) ustanoven rozhodnutím ze dne~~ č. l. spisu
~~*) substituční plná moc ze dne~~ č. l. spisu
~~*) se nedostavil(a)~~ ***) doručení vykázáno dnem 30. 7. 2020**
~~*) doručení není vykázáno~~

Jednání zahájeno v 9:00 hodin.

V jednací síni je přítomna početná veřejnost.

Zmocněnec vedl. účastníka oznamuje, že bude pořizovat zvukový záznam z tohoto jednání.

Účastníci poučeni podle § 15a o. s. ř. o tom, že mají právo vyjádřit se k osobám soudců a přísedících a o tom, že jsou povinni námitku podjatosti soudce a přísedících uplatnit nejpozději při prvním jednání, kterého se zúčastní soudce (přísedící) o jehož vyloučení jde. Nevěděl-li v této době o vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, mohou námitku uplatnit nejpozději do 15 dnů poté, co se o ní dozvěděli, později může námitku podjatosti účastník uplatnit jen tehdy, jestliže nebyl soudcem poučen o svém právu vyjádřit se k osobám soudce (přísedících).

Po poučení shora zmocněnci všech účastníků shodně uvádějí, že nevznášejí námitku podjatosti vůči samosoudkyni.

K dotazu samosoudkyně zmocněnec žalobkyně uvádí, že na podané žalobě trvá.

Zmocněnec žalovaných uvádí, že formálně navrhuje zamítnutí žaloby, ale ve skutečnosti se nebrání ani jinému rozhodnutí.

Zmocněnec vedl. účastníka navrhuje vyhovění žalobě.

Krátkou cestou se zmocněnci žalobkyně doručuje podání vedl. účastníka ze dne 10. 9. 2020 - č. l. 742, 743 a č. l. 776-787. Totéž se doručuje zmocněnci žalovaných.

Ve vztahu k okruhu účastníků soud konstatuje, že u posledního jednání dne 18. 5. 2020 byla soudu předložena oznámení o vstupu do řízení p. JUDr. Aleny Sikorové, p. Edity Černé, p. Miroslava Petra, p. Kamily Petrové a p. Lindy Javorkové jako vedl. účastníků na straně žalobkyně. U tohoto jednání žalobkyně vyslovila souhlas, aby na její straně vystupovala jako vedl. účastník pouze JUDr. Alena Sikorová. V průběhu řízení oznámili vstup do řízení jako vedl. účastníci na straně žalobkyně p. Petr Krajzinger (č. l. 429-431), p. Renáta Vrtělová (č. l. 435-437), p. Jaroslava Mikšíková (č. l. 441-443), p. Vladan Rosenzweig (č. l. 448-450), p. Anna Zbořilová (č. l. 453-455), p. Petra Čejková (č. l. 459-461), p. Lucie Sigmundová (č. l. 490-493), p. Pavel Faksa (č. l. 497-500), p. Petra Faková (č. l. 497-500) a p. Filip Venclů (č. l. 512-515).

Žalobkyně poté, co jí byla doručena oznámení o vstupu dalších osob do řízení jako vedl. účastníků na její straně, se vstupem do řízení shora uvedených osob jako vedl. účastníků na její straně nesouhlasila (viz č. l. 643-644).

Pokud podporovaný účastník, v tomto případě žalobkyně, nesouhlasí, aby na její straně vystupoval vedl. účastník, tak uplatnění tohoto nesouhlasu bez dalšího soudního rozhodování dochází k ukončení vedl. účastenství. Nutným předpokladem pro vstup vedl. účastníka do řízení totiž je, že hlavní podporovaný účastník souhlasí, aby na jeho straně vystupovala daná konkrétní osoba jako vedl. účastník a že právě tato osoba ho bude ve sporu podporovat. Tento názor vychází i z judikatury NS (29 Odo 806/2002).

S ohledem na shora uvedené soud bude tedy jednat pouze s JUDr. Alenou Sikorovou jako s vedl. účastníkem na straně žalobkyně, s čímž již žalobkyně vyslovila souhlas. Proto s ostatními osobami, které oznámily vstup do řízení jako vedl. účastníci na straně žalobkyně, nebude soud bez dalšího již nadále jednat.

Vedl. účastník JUDr. Sikorová podala podnět na uložení povinnosti účastníkům prvního setkání se zapsaným mediátorem (viz č. l. 239-241). Další osoby, a to p. Černá, Mgr. Javorková, Miroslav Petr, Kamila Petrová vyslovily souhlas s tímto (viz č. l. 421-424 – 426). Ostatní shora uvedené osoby společně s oznámením o vstupu do řízení jako vedl. účastníka na straně žalobkyně vyslovily souhlas s podnětem na uložení povinnosti účastníkům prvního setkání se zapsaným mediátorem a následně doplnily tento podnět viz č. l. 524-525.

Žalovaní 1, 2 vyjádřili nesouhlas uložení povinnosti účastníkům prvního setkání se zapsaným mediátorem viz č. l. 563-565.

Žalobkyně vyjádřila nesouhlas s podnětem na uložení povinnosti účastníkům prvního setkání se zapsaným mediátorem viz č. l. 643-644.

Ve vztahu k podnětu vedl. účastníka JUDr. Aleny Sikorové na uložení povinnosti účastníkům prvního setkání se zapsaným mediátorem dle § 100 odst. 2 o. s. ř. má soud za to, že nařízení prvního setkání se zapsaným mediátorem není účelné a vhodné, proto ho soud nenařídil i s ohledem na závěry přijaté žalovaným 2., kdy je zřejmé, že vyčkává právě rozhodnutí soudu.

Zmocněnec vedl. účastníka uvádí, že nesouhlasí s názorem soudu, odkazuje na obsah protokolu o jednání ze dne 18. 5. 2020, podle něhož vyplývá, že vedl. účastníky jsou i Edita Černá, Miroslav Petr, Kamila Petrová a Linda Javorková, neboť s těmito osobami u tohoto jednání soud jednal jako s vedl. účastníky.

Zmocněnec vedl. účastníka dále uvádí, že trvá na tom, aby byla uložena účastníkům povinnost prvního setkání se zapsaným mediátorem, když má za to, že je možno jednat mimosoudně. V návaznosti na to uvádí, že zpracoval pracovní návrh dohody mezi žalovanými 1. a 2. jako prodávajícími a žalobkyní jako kupující.

Krátkou cestou soudu předkládá návrh dohody označené jako „smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce včetně úpravy přechodných práv a povinností uzavřená dle § 2079 a násl. občanského zákoníku s tím, že stejnopis tohoto návrhu krátkou cestou doručil zmocněnci žalovaných 1. a 2. a právnímu zástupci žalobkyně.

Zmocněnec vedl. účastnice JUDr. Aleny Sikorové trvá na tom, aby soud rozhodl o jejím návrhu uvedeném v podání ze dne 7. 9. 2020.

Samosoudkyní je konstatováno, že již vyjádřila svoje stanovisko a o uvedeném návrhu nebude rozhodovat.

Zmocněnec žalobkyně byl vyzván k přednesu žaloby.

Zmocněnec žalobkyně přednáší žalobu shodně jako na č. l. 1-3 a odkazuje na vyjádření ze dne 9. 3. 2020 (č. l. 40), vyjádření ze dne 14. 5. 2020 (č. l. 138-141) a ze dne 31. 8. 2020 (č. l. 701-703).

Soud vyzval zmocněnce žalobkyně k upřesnění (doplnění) skutkových tvrzení ohledně naléhavého právního zájmu na určení platnosti či neplatnosti předmětné smlouvy o smlouvě budoucí.

Na to zmocněnec žalobkyně uvádí:

Žalobkyně spatřuje svůj naléhavý právní zájem ve skutečnosti, že druhá a třetí smluvní strana předmětné smlouvy o smlouvě budoucí deklarují svůj nezájem uzavřít za současného stavu předvídanou kupní smlouvu, když dle jejich názoru zde existují právní skutečnosti, které by uzavření takové smlouvy mohly bránit, a sami odkázali žalobkyni, aby se svého nároku na uzavření kupní smlouvy na převod předmětné bytové jednotky domáhala v rámci soudního řízení. Žalobkyně má za to, že skutečně bez tohoto určení nebudou její práva na koupi předmětné bytové jednotky, která jí vyplývají z předmětné smlouvy o smlouvě budoucí, realizována. Záloha na budoucí kupní cenu, která jí byla zaplacená a v průběhu trvání smlouvy o smlouvě budoucí i dále placena, nebude v budoucnu případně zohledněna při uzavírání kupní smlouvy, když navíc nemá ani na jisto postaveno, zda vůbec a za jakých podmínek s ní žalovaní předmětnou předvídanou kupní smlouvu uzavřou. V současné době nemá žalobkyně jinou možnost, než žalovat na určení, když zde není přípustná za současného stavu jiná žaloba, např. na plnění či nahrazení projevu vůle. Bez tohoto určení soudu, zda právní vztah mezi žalobkyní a žalovanými existuje, je zcela nepochybně její postavení nejisté a naléhavý právní zájem žalobkyně na tomto určení je tak zde nepochybně podle žalobkyně dán.

K dotazu samosoudkyně, necht' se zmocněnec žalobkyně vyjádří k opakovanému podnětu zmocněnce vedl. účastníka na uložení povinnosti účastnit se prvního setkání se zapsaným mediátorem, zmocněnec žalobkyně odkazuje již na své písemné podání, v němž vyjádřil nesouhlas s navrhovaným postupem a doplňuje, že v mezidobí proběhla jednání s protistranou, zejména s žalovaným 2., který však prezentoval svoje stanovisko tak, že vyčká rozhodnutí soudu, v této souvislosti odkazuje na obsah usnesení Zastupitelstva z června 2020. Byť probíhala určitá jednání mezi účastníky, resp. s žalovaným 2., neshodli se na tom, že by např. uzavřeli dohodu o narovnání, resp. její uzavření nepřichází v úvahu. Má proto za to, že uložení povinnosti účastníkům setkat se se zapsaným mediátorem, není v tuto chvíli účelné.

Zmocněnec žalovaných k žalobě a doplnění uvádí:

Z pohledu žalovaných, zejména pak SM Olomouc existuje poměrně velká právní nejistota ohledně toho, jakým způsobem postupovat, aby byl naplněn zákon o obcích a veškeré další předpisy tak, aby do budoucna nejen na straně města, ale i na straně budoucích nabyvatelů nevznikla další právní nejistota a případné další zpochybňování převodu bytů pro nenaplnění či dokonce porušení zákona o obcích. Oba žalovaní jsou si vědomi, že se problematika netýká řádově 300-400 bytů v Olomouci, ale možná i tisíců bytů v ČR, kdy z tohoto typu smluv může vzniknout, pokud by byly řešeny soudně, obrovská agenda pro soudy, a to nejen v Olomouci, pokud by bylo v budoucnu, až nastane lhůta pro sjednané plnění, podávány žaloby na nahrazení projevu vůle, příp. na plnění. Účastí v tomto sporu se i žalovaní snaží předejít těmto sporům a nahradit určitou právní nejistotu, resp. ji překlenují za pomoci soudu, když v právním státě je pouze soud povolán k tomu, aby posoudil závazný sporný právní vztah. Dále pak máme za to, že rozhodnutí soudu může postavit na jisto nejen právní vztah mezi žalobkyní a žalovanými, ale i v dalších obdobných případech uzavření smluv, když opakovaně zdůrazňují, že soud nic nezneplatní, pouze závazně deklaruje již existující právní stav. Žalovaní potřebují k tomu, aby mohli zvolit odpovídající postup, a to již s ohledem na potencionální náklady s tím spojené, mít i nějaký výchozí bod, od kterého se vše začne odvíjet. Tím výchozím bodem se žalovaným jeví právě posouzení platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí. Žalované Statutární město Olomouc musí v každém případě postupovat podle zákona o obcích, a to bez ohledu na to, zda je smlouva o smlouvě budoucí platná či není. Je třeba vědět, že se jedná o smlouvu o smlouvě budoucí, na základě které i v případě platnosti stejně musí rozhodovat zastupitelstvo města a podle zákona o obcích zastupitelstvo může schválit převod pouze za cenu obvyklou v místě a čase a zákon pouze umožňuje obci odchylku od ceny obvyklé za předpokladu, že tato je řádně odůvodněna, nikoli odůvodňována, a toto odůvodnění, jak víme i z judikatury soudu, pokud by nebylo řádně provedeno, čili by došlo pouze k odůvodňování a nikoli k řádnému odůvodnění by mohlo v budoucnu vést k další právní nejistotě. Samozřejmě pokud bude smlouva o smlouvě budoucí shledána jako platná, čemuž se žalovaní nijak nebrání, bude to pro zastupitele právě tím

základním důvodem pro rozhodnutí. V opačném případě nezbyde, než v rámci stejného postupu najít nějaké jiné důvody, které odchytku od ceny obvyklé odůvodní. Vzhledem ke složitosti hledání těchto důvodů a různých se názorů na tuto problematiku, kdy zákon o obcích navíc uvádí, že důvody pro tuto odchytku by měly být v zájmu obce, jen tuto záležitost zesložit'ují. Mimo jiné proto vzniká ona zákonodárná iniciativa Libereckého a patrně i Olomouckého kraje, která právě má směřovat k takové výjimečné zákonné úpravě, která obcím právě pro tento výjimečný případ umožní takto rozhodnout. Samozřejmě, zda bude ta právní úprava přijata či ne a s jakými dopady je prozatím velmi otazné a nelze spoléhat pouze na toto řešení, a proto i přes tuto iniciativu mají žalovaní za to, že i standardní postup, kdy sporný vztah postaví na jisto soud, může být řešením, a proto jej nezavrhujeme jako jedno z dalších řešení.

Z toho, co jsem uvedl, vyplývá i náš postoj k mediaci či k dohodě o narovnání. Mediace je jakési soukromé hledání dohody, ale z pohledu žalovaných panuje shoda se zájemci o převod, neboť obě strany mají zájem, aby byty byly převedeny, a to pokud možno za původně sjednaných podmínek s jedinou podmínkou ze strany žalovaných, aby se tak stalo zcela v souladu se zákonem. V tomto směru mediace nemůže nijak přispět k nalezení zákonného řešení, což platí i o opakovaně sdělované nabídce dohody o narovnání, když zákon o obcích nezná možnost, že by zákonné podmínky pro převod nemovitostí byly nahrazeny nějakou soukromou dohodou, ať již s mediací či bez ní. Je třeba si připomenout, že se pohybuje v oblasti veřejného majetku, kdy dispozice s tímto veřejným majetkem je velmi výrazně omezena právě zákonem, v daném případě zejména zákonem o obcích a o jeho naplnění či nenaplnění lze stěžít uzavírat soukromou právní dohodu. Navíc možná ad absurdum paradoxně uzavření dohody o narovnání, která nahrazuje původní smlouvy o smlouvách budoucích, by nás zbavila možností využít těchto původních smluv, které jsou pro obce jedním z nejsilnějších důvodů pro odůvodnění odchytky od ceny obvyklé a celý převod by tak zůstal pouze na tom, zda dohoda o narovnání je v souladu se zákonem či ne, když budoucí smlouvy by zanikly. A k tomu se znovu vracím k tomu, že právní názor mnoha právníků je takový, ne můj, že pro naplnění zákona o obcích nelze uzavírat dohody soukromé, ani obecně ani v těchto případech. Jsem si vědom toho, že je lákavé, že by se celý tento poměrně velký problém, jak tady zaznělo elegantně, dohodami o narovnání, ale jsem přesvědčen, že by tomu tak bylo na úkor právní jistoty těch, kteří mají byty nabývat. Statutární město Olomouc mě a nikoho dalšího, kdo se na převodech bytu podílejí, nepověřilo tím, abychom hledali, jak byty nepřevést, či je převést za nějaký doplatek, ale naopak, abychom hledali řešení, jak byty převést, a to za původních podmínek, a znovu opakuji s jedinou podmínkou, aby se tak stalo zcela v souladu se zákonem a do budoucna nevznikla právní nejistota či problémy ani těm, kterým budou byty převedeny a ani Statutárnímu městu Olomouc. Je možná nepopulární, že postupujeme s určitou mírou opatrnosti, ale odpovědnost na straně města je diametrálně jiná než odpovědnost zájemců o převod.

Současně bych se vyjádřil také k návrhům ze stranu žalujících ve vztahu k bytovým družstvům a jejich zájmu na právní jistotě, když na první pohled se může zdát, že družstvo jako soukromoprávní korporace problémy, o kterých jsem hovořil, nemá. Je třeba však vědět, že i v družstvu je v konečném důsledku majetek, který je možno označit za veřejný, když vlastníkem těchto družstev je Statutární město Olomouc. Opět to bude zastupitelstvo, kdo bude muset pověřit oprávněnou osobu ke schválení převodu v rámci členské schůze, což se dosud nestalo, a dostáváme se tedy k tomu, proč i pro družstva je postavení smluv o smlouvách budoucích důležité. Jde o to, že v době, kdy byly uzavírány smlouvy o smlouvách budoucích, ani jedno z družstev neexistovalo. Ze všech smluv je minimálně třetina, jejichž účastníkem, alespoň neformálně, není bytové družstvo. U zbývajících dvou třetin se družstvo stalo účastníkem jakýmsi postoupením práv a povinností ze smlouvy, avšak pokud by smlouva o smlouvě budoucí byla shledána absolutně neplatnou, pak do absolutně neplatné smlouvy nemohlo družstvo vůbec vstoupit a v případě neplatnosti smluv by družstvo nebylo vázáno ani jakýmsi právy a povinnostmi, která by souvisela s případně neplatně uzavřenými smlouvami. Tedy posouzení platnosti či neplatnosti smluv má i pro družstvo s ohledem na jeho právní jistotu obrovský právní význam. K tomu si dovoluji poznamenat, že družstvo je v horší situaci než Statutární město

Olomouc, a to z toho důvodu, že zákon o korporacích ani jiný zákon nezná ustanovení zákona, které by se byť i jen trochu podobalo ustanovení zákona o obcích ve vztahu k možné odchylce od ceny obvyklé. Ze zákona i z judikatury soudu je známo, že představenstvo družstva, které by mělo uzavírat smlouvy, odpovídá osobně za hospodaření s péčí řádného hospodáře a pokud by byly smlouvy neplatné, stěží bude hledat důvod, jak v podstatě bezúplatně či bez doplatku byty převést. Této povinnosti nemůže představenstvo zprostit ani usnesení členské schůze družstva, ani případné stanovisko kontrolní komise. Za této situace, pokud by byly smlouvy neplatné, je jedna z úvah, že družstva převedou svůj majetek prvně na svého skutečného vlastníka, tj. Statutární město Olomouc, které by pak mohlo s tímto majetkem případně naložit dříve popsaným způsobem. Opět než se do této nejen právně, ale i daňově, účetně a organizačně složitě operace družstva pustí, chtějí mít právní jistotu, že je to nezbytné vzhledem k případné platnosti či neplatnosti smluv. Z našeho pohledu se tedy jedná o zodpovědné nalezení správného řešení, které by vycházelo z prvotního předpokladu, tj. zda sporné smlouvy jsou platné či ne, avšak tento závěr může z našeho pohledu přijmout pouze soud.

Samosoudkyně vyzvala zmocněnce žalovaných, aby doplnil skutková tvrzení, pro která nesouhlasí s žalobou žalobkyně, tedy aby uvedl, zda a z jakých důvodů považuje předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou.

Na to zmocněnec žalovaných uvádí:

Vím, že je to nepopulární, ale pokud chceme znát názor soudu na tuto problematiku, pak jsem si vědom toho, že jako strana žalovaná musím vznést ty argumenty, které v daném případě mohou svědčit pro neplatnost a které nevznikly ve městě Olomouci, které jsme pouze získali z informací, kterých se nám dostalo. Tedy nezbyvá, než tvrdit to, co už jsme uvedli v podání ze 17. 1. 2020, ve kterém jsme právě z procesního hlediska v pozici žalované shrnuli ty důvody, které se pro případnou neplatnost k posouzení nabízí. Jedná se tedy o to, že záměr obce prodat nemovitý majetek nebyl pro ten který případ převodu bytu, tedy ani v případě žalobkyně, zveřejněn způsobem podle zákona o obcích. Z našeho pohledu to zřejmě tehdejší zastupitelstvo patrně uzavírání smluv o smlouvě budoucí nevnímalo jako majetkoprávní úkon směřující k převodu nemovitého majetku, když v době uzavírání smluv tento majetek ani neexistoval a měl teprve vzniknout, navíc původně v podstatě bez finanční spoluúčasti města, a taky bylo patrně vycházeno z toho, že po uplynutí 20 let k řádnému zveřejnění a následně schválení zastupitelstvem ve formě majetkoprávního úkonu v budoucnu dojde. Druhým důvodem je, že nebyl dodržen postup podle zákona o obcích, když právní úkon pro konkrétního zájemce o převod nebyl schválen zastupitelstvem města, ale schvalování bylo činěno pouze v obecné rovině, a to patrně ze stejných důvodů, jak jsem uvedl v předchozím případě. Zatřetí: nebyl dodržen postup podle zákona o obcích, když při úplatném převodu majetku se cena sjednává ve výši v místě a čase obvyklé a je otazné, zda k takovému ujednání došlo už v minulosti a jak se toto zákonné ustanovení promítá do aktuálního rozhodování zastupitelstva. Jak již bylo uvedeno v předchozích bodech, tím, že nebylo vůbec o konkrétních případech rozhodováno, pak samozřejmě nemohlo být rozhodováno ani o konkrétní odchylce od ceny obvyklé, natož pak jejím odůvodnění, a to včetně korelace ceny ve vztahu k placenému nájmu a přijaté dotaci, jejímž příjemcem bylo Statutární město Olomouc a nikoliv jednotliví zájemci o převod. Další argument – budoucí smlouva neobsahuje patřičné náležitosti smlouvy o převodu, když konec konců celá řada těch náležitostí patrně nebyla ani při původním uzavírání smluv známa. V podrobnostech odkazují na písemné vyjádření k žalobě.

Zmocněnec vedl. účastníka k žalobě uvádí:

Vrátím-li se k mediaci, pak za vedl. účastníka uvádím: Není zřejmé, proč zejména město a bytové družstvo nechťejí projednat předložený návrh dohody a dokola opakovaně z kontextu vytrhávají mediaci jako soukromoprávní jednání a převod za jakési narovnání. Ani jeden z těchto argumentů není pravdivý a jsou účelové. Co se týká mediace, tato byla užita jako širší pojem pro nalezení procesu, kde jeho první část, tedy schvalování budoucí smlouvy a její uzavření již proběhlo, a

zejména před SM Ol. by v obou případech, tj. jak určení platnosti, tak neplatnosti, stála naplnění zákona o obcích. Tohoto lze dosáhnout v rámci mimosoudního řízení, kdy výsledkem by bylo uzavření mediační dohody, která může být schválena k návrhu účastníků soudem a poté má účinky pravomocného rozhodnutí. V případě, že by tato dohoda byla v rozporu s hmotným právem, soud by ji neschválil. Tento argument je tedy účelový a zjevně svědčí o snaze vyhnout se mimosoudnímu vyřízení a způsobuje další škody všem nájemcům, neboť důvody neplatnosti, jak vyplývá z obsáhlého prohlášení žalovaných, spočívají výlučně na jejich straně. K samotnému návrhu dohody uvádím, že tato vymezuje sporná práva a závazky s tím, že jednoznačně deklaruje existující stav. Právní vztah mezi žalobkyní a žalovanými existuje a byl 20 let dodržován. Byla také složena celá kupní cena a žalovaní ji nikdy nevrátili, ani její vrácení nedeklarovali. Za této situace tvrdit, že právní vztah neexistuje, je naprosto absurdní. Výsledkem řízení totiž není, jak se možná právní zástupce žalovaných domnívá, určení neplatnosti, ale v souladu s navrhovaným petitum určení, zda zde právní vztah je či není. Tvrzené důvody neplatnosti se pak vztahují pouze k žalovanému SM Ol. Co se týká sdělené vůle v pokračování v řízení ze strany žalovaných a odkaz na zastupitelstvo, tato jsou dezinterpretována, neboť usnesení zastupitelstva zní, že zastupitelstvo SM Ol. bere na vědomí důvodovou zprávu. Ničeho stran pokračování v řízení v přijatém usnesení zastupitelstva není, což předpokládám, mohou dosvědčit zastupitelé, kteří jsou přítomni v jednací síni. V této situaci nezbyvá, než zdůraznit smutnou roli právního zástupce žalovaných a věcné souvislosti jeho angažmá v celé záležitosti. Právní zástupce žalovaných hlasuje v období let 1998-2002 jako zastupitel ve věcech výstavby bytových domů a po 20 letech přichází s tvrzením jako vystudovaný právník a ekonom, že se nejednalo o majetkoprávní úkony, ovšem i s tímto vědomím činí následně mimo jiné tyto úkony. Coby předsedající ustavující schůze zakládá bytové družstvo, kde je v představenstvu od dne 19. 3. 2007 do dnešního dne (stejně jako v případě Družstva Jiráskova, kde je v představenstvu od 8. 8. 2000 dodnes). Není zřejmé a doposud nebyla zodpovězena otázka, proč právní zástupce žalovaných nečinil vše, aby nájemci se stali členy bytových družstev, tak jako jinde v ČR a jejich postavení tak bylo silnější a tito nemuseli čelit dnes tvrzenému zneužití práva na ochranu družstva jako obchodní korporace. Dále právní zástupce jako předseda představenstva družstva podepisuje v těchto 20 letech desítky budoucích smluv, viz příkladmo ty založené v soudním spise. Právní zástupce žalovaných v minulých 20 letech poskytuje třetím osobám právní poradenství, které „obchodují“ s obecními byty a sepisuje smlouvy o finančním vypořádání v souvislosti s převodem nájemních smluv k bytu, kdy se tedy nejedná o majetkoprávní úkony, ovšem za úplatu 850 000 Kč, kdy tuto listinu podle doložky sám sepsal (založeno ve spisu). Právní zástupce žalovaných dále zpracovává písemné stanovisko ze dne 9. 8. 2017 pro obec Slatinice, ovšem na podporu výkladu svědčících platnosti uzavřených budoucích smluv. Právní zástupce sděluje bez vytáček v rámci spisu Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 25 C 66/2019 neplatnost smluv ve svém podání ze dne 9. 4. 2019 (viz příloha). Právní zástupce žalovaných i přes tyto skutečnosti pokračuje v činění kroků k realizaci budoucích smluv, zvyšuje legitimní očekávání a dne 27. 8. 2019 podepisuje prohlášení vlastníka, včetně návrhu na vklad. Následně, včetně dnešního jednání, vznáší pochybnosti nad platností uzavřených smluv. Ve zbylém odkazují na písemné vyhotovení, když z něho ve stručnosti citují.

Nepodléhejme strašení lidmi v ČR, neboť o několik vět později jsme se z vyjádření žalovaných dozvěděli, že minimálně 1/3 budoucích smluv jsou typově jiné a mezi jinými subjekty. Rovněž není potřeba stavět toto řízení jako pilotní a odvolávat se na jakási zjištění „nachytaná z náslechu“ v rámci ČR, když tyto pocházejí povětšinou z příspěvků a rozborů Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové, která rovněž žalovaným nabízela v dané věci svoje právní stanovisko. Byl to právě dne 18. 8. 2020 OS Praha-Východ, který jako prvostupňový soud se zcela ztotožnil s právními závěry žalované (v tomto případě nájemnice), kdy město Říčany zažalovalo určení právního vztahu a rovněž namítalo podobné skutečnosti, které zazněly dnes. Řízení je vedeno u OS Praha-Východ pod sp. zn. 3 C 423/2019 a ze stručného odůvodnění při vynesení rozsudku plyne, že dovolávání se neplatnosti tam, kde byly smlouvy 20 let dodržovány, i za cenu toho, že cena (v tamějším případě 100 Kč) nebyla řádně zdůvodněna, mohla nastat dílčí zpochybnění uzavření budoucích

smluv, není s ohledem na 20letou praxi dodržování a chování se podle sjednaného právního vztahu jakkoliv obhajitelné. Upozorňuji tedy žalované, že pokud chtějí rozhodnutí, o které mohou opřít svoje rozhodování v zastupitelstvu, bude jim tento rozsudek po písemném vyhotovení předložen.

Co se týká naléhavého právního zájmu, má právní zástupce vedl. účastníka stále za to, že tento stále není v řízení prokázán. Odkazuje přitom na rozhodnutí NS pod sp. zn. 3 Cdon 1338/96, dále 21 Cdo 236/2017 a dále nálezy Ústavního soudu pod sp. zn. PL. ÚS 21/05 a dále ÚS 1440/14, které cituji.

Co se týká tvrzených důvodů žalovaných, k tomuto uvádím, že ve vztahu k žalovanému Družstvu Jižní nejsou tyto tvrzeny, neboť je nelze podřadit pod ustanovení zákona o obcích. Důvody pro možný nepřevod ze strany Družstva Jižní spočívající v jeho vnitřní struktuře a vlastnické struktuře, nemohou být důvody zdůvodňující naléhavost právního zájmu. S ohledem na to by mohlo být dospěno k souhlasnému prohlášení a skutkovému tvrzení, jehož výsledkem bude zamítnutí žaloby v části týkající se bytového družstva, nebo vydání částečného rozsudku, který osvědčí to, že právní vztah mezi žalobkyní a Družstvem Jižní existuje. Tím by se zlepšila celková situace žalobkyně, na jejíž podporu vedl. účastník vystupuje, a mohlo by tak být prokazováno pouze tvrzení o neplatnosti ve vztahu k naléhavému právnímu zájmu mezi žalobkyní a žalovaným Statutárním městem Olomouc.

Závěrem tedy zdvořile žádáme ještě jednou žalobkyni a zejména žalované, abychom po skončení tohoto jednání věnovali čas a úsilí k tomu, aby bylo nalezeno mimosoudní vyřízení, a to i za případné ingerence soudu, kdy bude postaveno na jisto právní postavení žalobkyně, včetně jejích vložených nemalých finančních prostředků a ochránění rovněž zájmů SM Ol. bez možné trestní odpovědnosti pro zastupitele, neboť i přes dílčí drobně odlišná procesní stanoviska je zájmem nejenom účastníků sporu, všech přítomných v j. s. i všech dalších nájemníků převod bytů tak, aby v budoucnosti nebyly tyto zpochybňovány a nevyvolaly další soudní spory.

Zmocněnec žalovaných uvádí, že se chce krátce vyjádřit:

Mrzí mě, že se kolega advokát snížil k tomu, aby namísto věcných argumentů pomocí lží, polopравd a nesmyslů napadal osobně právního zástupce protistrany, ale vzhledem k velmi krátkému času není v zájmu mých klientů, abych se zde obhajoval, možná tak učiním někdy později, naopak v tomto krátkém čase bych chtěl požádat soud, zda by už v této fázi nebylo možné zpřístupnění názoru soudu na předmět tohoto sporu a současně mě požádal náměstek JUDr. Major, aby se za účastníka mohl vyjádřit.

JUDr. Major uvádí:

Strana žalovaná nevnímá toto řízení jako klasické kontradiktorní řízení předvídané o. s. ř., ale jednu z cest k nalezení hmotného práva. Stanovisko mé, vedení města, koalice, ale i pozice je naprosto jednoznačné, a to převést předmětné byty současným nájemníkům za podmínek ujednaných před téměř 20 lety. V tomto smyslu byly uděleny i pokyny právnímu zástupci strany žalované, a to nalézt k tomuto cíli právní cestu. Snažíme se jednat v souladu s právním řádem ČR tak, aby tento převod nebyl a nemohl být kdykoli v budoucnu jakkoli napaden.

Zmocněnec žalobkyně uvádí:

Pokud jde o naléhavý právní zájem, jak jsme jej zmínili již v naší žalobě, kdy argumenty pro neplatnost vznášel žalovaný 1., tak dnes zazněly opakovaně, a to již od obou žalovaných. Žalobkyně má proto za to, že zde nepochybně jsou právní vztahy mezi žalobkyní a žalovanými nejisté. Je argumentováno neplatností předmětné smlouvy o smlouvě budoucí, a tedy žalobkyni předmětný naléhavý právní zájem na podání určovací žalobě nepochybně svědčí.

K jednotlivým důvodům neplatnosti jsme se vyjádřili v podání ze 14. 5. 2020, kdy dle našeho názoru 3 argumenty, které se týkají porušení zákona o obcích č. 128/2000 Sb. na danou věc nedopadají, protože schválení předmětného projektu výstavby nájemního bydlení, jakož i uzavření smlouvy o smlouvě budoucí právního předchůdce žalobkyně bylo učiněno a smlouva

uzavřena za účinnosti předchozí právní úpravy a nikoli zákona č. 128/2000 Sb., který vstoupil, v účinnost až 12. 11. 2000. Stejně tak dle našeho názoru nemůže obstát argumentace neplatnosti spočívající v tom, že budoucí smlouva neobsahuje podstatné náležitosti dle zákona č. 72/1994 Sb. K tomu předložila žalobkyně ve svém vyjádření odkaz na příslušnou judikaturu, dle které absence těchto náležitostí nezpůsobuje neplatnost smlouvy a nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že vstoupil v platnost a v účinnost nový občanský zákoník a prohlášení vlastníka v předmětném bytovém domě tak bylo učiněno dle zcela nové právní úpravy. V podrobnostech bych opět odkázal na písemná vyjádření, kde jsme tuto argumentaci řešící platnost smlouvy o smlouvě budoucí uvedli.

Prohlášeno

usnesení:

Jednání **se přerušuje do 14. 10. 2020 v 8:30 hod.**, jednací síň č. 2/přízemí, za účelem pokračování v dokazování.

Přítomní berou termín na vědomí s tím, že už nebudou obesíláni, což stvrzují svými podpisy.

.....
zmocněnec žalobkyně

.....
zástupce žalovaného

.....
vedl. účastník

.....
zmocněnec žalovaných

.....
zmocněnec vedl. účastníka

Hlasitě diktováno, skončeno a podepsáno v 11:11 hodin.

.....
zapisovatelka:

.....
samosoudkyně: