

PROTOKOL O JEDNÁNÍ před odvolacím soudem

Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci

dne: 20. května 2021

žalobkyně: ~~R. P.~~

proti

žalovaný: 1. Družstvo Olomouc, Jižní, 2. Statutární město Olomouc
o určení platnosti smlouvy

Předseda senátu: Mgr. Jaromír Synek

Soudci: Mgr. Martina Telcová

JUDr. Karla Musilová

Zapisovatelka: Martina Petrová

Při zahájení jednání byli přítomni:

1. žalobkyně: ~~R. P.~~
osobně, rodné číslo/číslo OP:
~~osoba pověřená za něj/ni jednat., pověření ze dne, č. l. spisu~~
~~se nedostavila~~, doručení vykázáno dnem 3. 4. 2021 prostřednictvím zástupce
~~doručení není vykázáno~~
2. zástupkyně žalobkyně: JUDr. Radek Závodný
plná moc ze dne 26. 11. 2019 č. l. 4 spisu
ustanoven rozhodnutím ze dne č. l. spisu
substituční plná moc ze dne č. l. spisu
~~se dostavil~~, doručení vykázáno dnem 3. 4. 2021 - fikcí
~~doručení není vykázáno~~
- ~~3. podpůrce žalobce:~~
~~smlouva o nápomoci ze dne, č. l. spisu~~
- ~~4. žalovaný 1. Družstvo Olomouc Jižní, – nikdo, 2. Statutární město Olomouc - nikdo~~
~~osobně, rodné číslo/číslo OP:~~
~~osoba pověřená za něj/ni jednat., pověření ze dne, č. l. spisu~~
~~doručení vykázáno dnem 24. 3. 2021 prostřednictvím zástupce~~
~~doručení není vykázáno~~
5. zástupce žalovaného 1., 2.: Mgr. Ing. Petr Konečný
plná moc ze dne 17. 1. 2020 č. l. 31 spisu
~~ustanoven rozhodnutím ze dne č. l. spisu~~
~~substituční plná moc ze dne č. l. spisu~~
~~se dostavil~~, doručení vykázáno dnem 24. 3. 2021
- ~~6. podpůrce žalovaného:~~

smlouva o nájemci ze dne, č. l. spisu

7. Vedlejší účastník: . A.S. – doručení vykázáno 24. 3. 2021 – **nikdo**, prostřednictvím zástupce
zástupce vedlejšího účastníka: Mgr. Zdeněk Joukl – plná moc ze dne 5. 5. 2020, č. l. 160 –
osobně

Pověřený člen senátu: **Mgr. Martina Telcová**

Jednání zahájeno v **9:00 hodin**.

O průběhu odvolacího jednání bude sepisován protokol, neboť jednací síň není vybavena způsobným technickým zařízením pro záznam.

Přítomni poučeni dle § 15a o. s. ř. o právu vznášet námitky podjatosti, bez námitek.

Zjišťuje se, že procesní stanoviska účastníků se nezměnila.

Zástupce vedlejší účastnice podotýká, že Mgr. Ing. Petr Konečný je současně předsedou představenstva Družstva Olomouc, tj. žalované 1. a s ohledem na ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a ve spojení tedy s rozhodnutím Nejvyššího soudu 29 Odo 560/2004 by měl vystupovat jako statutární orgán žalované 1.

Zástupce žalované 1. Mgr. Ing. Konečný uvádí, že nevidí žádný problém v tom, aby vystupoval jako předseda představenstva žalované 1.

Podána zpráva o dosavadním stavu řízení, sděleny skutkové a právní závěry rozsudku Okresního soudu v Olomouci ze dne 14. 10. 2020, č. j. 11 C 345/2019-891.

Zástupce žalobkyně přednáší odvolání jako na čl. 901 a akcentuje, že žalobkyně je stále v nájemním vztahu s oběma žalovanými a byla v něm i v době podání žaloby. Do dubna 2020 platila nájemní smlouva ze dne 20. 3. 2018 a další smlouva byla uzavřena v 28. 4. 2020, a to na dobu do 31. 12. 2020 a následně 8. 12. 2020 byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou do 30. 6. 2021. Stále tedy trvá nájemní vztah a nenastala možnost žalovat na nahrazení projevu vůle, neboť vztah mezi žalobkyní a žalovanými nijak neskončil. Pokud by nedošlo k vyklízení, došlo by k prodloužení nájemního vztahu automaticky ze zákona. Žalobkyně tedy trvá na určení platnosti smlouvy, neboť nenastala lhůta, aby se domáhala jiného nároku na nahrazení projevu vůle a naléhavý právní zájem je na její straně dán.

Zástupce žalované 1. a 2. Odkazuje na písemné vyjádření k podání vedlejšího účastníka ze dne 18. 5. 2020 a uvádí, že město Olomouc ponechává rozhodnutí na úvaze soudu, kdy je nutné, aby soud posoudil a postavil na jisto platnost smlouvy zejména v jejím sporném článku III. smlouvě o smlouvě budoucí. Žalovaní opakovaně ujišťují, že město je připraveno předvádět byty, ale je možná existenci dvou způsobů za situace, kdy soud řekne, zda soud vysloví, že smlouva o smlouvě budoucí je platná či neplatná. U Okresního soudu probíhá řízení o vypořádání dědictví, respektive pohledávky z dědictví, kdy soudkyně se předběžně zabývala posouzením stejné smlouvy a opakovaně vyslovila názor o její neplatnosti. Pokud by okresní soud při projednání žaloby na určení platnosti smlouvy sdělil předběžný právní názor o tom, že ve věci neshledává právní zájem, mohl na to jak žalobce, tak žalovaný zareagovat. Nájemní vztah žalobkyně trvá již od roku 2009 a opakovaně se prodlužuje, konečně jak uvádí smlouva po dobu 20 let, tj. nejpozději do 31. 12. 2020, vzhledem k tomu, že nepanuje jednoznačný názor jak ve věci

postupovat, a aby ostatní nájemci nebyli vystavení nejistotě i po tomto datu jsou nájemní smlouvy nadále prodlužovány na základě usnesení zastupitelstva. Zástupce žalovaných činí nesporným, že v současné době užívá žalobkyně předmětný byt na základě nájemní smlouvy uzavřené do 30. 6. 2021.

Zástupce vedlejšího účastníka odkazuje na písemné vyjádření ze dne 14. 5. 2021, které do protokolu doplňuje takto: Žalobkyně se domáhá od začátku určení toho, že právní vztah trvá. S ohledem na shodná skutková prohlášení všech účastníků a faktické prodlužování nájemních smluv, máme za to, že právní vztah trvá a není třeba jej deklarovat autoritativním rozhodnutím soudu. Co se týče výkladu smlouvy o smlouvě budoucí, pak je zřejmé, že tato byla uzavřena na dobu 20 let a poté mělo dojít k převodu vlastnického práva na žalobkyni. To, že žalovaní uzavírali smlouvy pouze na 2 roky a následně je prodlužují je pouze výsledkem jejich protiprávního jednání, kdy porušili podmínky jejich dotačního programu a zde přítomný zástupce žalovaných, který bytové družstvo zakládal zmařil i to, že lidé nebyli do bytového družstva přizváni jako účastníci. S ohledem na detailní znalost situace v ČR, neboť se jedná o zhruba 30 tis. bytů takto vystavených pomocí dotačního programu se jedná naprostý non sens a porušení všech představitelných zásad soukromého práva, což se vyjevilo i v poslední judikatuře NS ČR a Ústavního soudu. Sama žalovaná 2. opakovaně deklaruje vůli převádět bytové jednotky, což vyplývá i z posledně zasláního dopisu pana primátora ze dne 28. 4. 2021. Nad to určení trvání právního vztahu neposílí právní postavení žalobkyně, neboť takový rozsudek není způsobilý zápisu do KN, což je pouze právě případný výsledek žaloby na nahrazení projevu vůle. Mají-li žalovaní opakovaně vyjádřenou vůli převádět, pak nemohou „zneužívat“ soudních rozhodnutí pro zdůvodnění rozhodnutí zastupitelstva ve smyslu ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, který umožňuje převádět obcím majetek za cenu nižší než je cena obvyklá v situaci, kdy je tento postup řádně zdůvodněn. Řádné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé by však z důvodu právní jistoty slušelo i takovému odůvodnění, byla-li by smlouva platná. Co se týká podmínek případné žaloby naplnění, pak k těmto nesplněním podmínek nelze dle ustanovení § 549 obč. zákoníku přihlížet, neboť jejich zmaření způsobili sami žalovaní. Odůvodnění, že právní vztah trvá, tak neobstojí, neboť se jedná o dohodu mezi žalobkyní a žalovanými již po uplynutí doby 20 let a jistě není posláním žalované 2. jako veřejnoprávní korporace dělat ze svých občanů po uplynutí 20 let bezdomovce. Co se týká tradovaného řízení pod sp. zn. 19 C 227/2020, vedenou OS v Olomouci, pak předsedkyně senátu vyjevila předběžný právní názor s tím, že dokazování bude potřeba doplnit a má naprosto jasno v tom, že byla-li případná neplatnost, pak byla způsobena žalovaným 2. a tento je povinen nahradit škodu. Z pohledu vedlejšího účastníka, tak předsedkyně senátu neměla k dispozici veškeré dokumenty založené i v tomto řízení žalovanou 2. dodatečně. K tomuto zakládá vedlejší účastník úplné znění protokolu z jednání ze dne 15. 10. 2020 a dále výpis z jednání zastupitelstva, ze kterého vyplývá to, že byty na Topolové 9 měli být převáděny právě k 31. 12. 2020. Co se týká namítané neplatnosti, pak vedlejší účastník již po několikáté zdůrazňuje, že veškeré důvody neplatnosti se váží pouze k žalované 2. jako veřejnou právní korporaci, nikoli žalovanému 1. jako subjektu soukromého práva, který nepodléhá zákonu o obcích. Z tohoto důvodu v řízení vyšlo jasné najevo, že smlouvy minimálně v části závazku týkající se dělitelného plnění mezi žalobkyní a žalovanou 1., což je Družstvo, jsou platné. To vyplývá i ze vzájemných plnění, která jsou po dobu 20 let mezi stranami poskytována.

Jednání se přerušuje.

Pokračováno v jednání.

Přítomní poučení dle § 205a o. s. ř. o právu tvrdit nové skutečnosti a navrhopvat nové důkazy.

Zástupce žalobkyně navrhuje k důkazu listinu, nájemní smlouvu z 8. 12. 2020.

Zástupce žalovaných uvádí, že postavení na jisto otázky platnosti smlouvy by přešlo minimálně 350 žalobám a rozhodování o majetku v řádu 1.miliardy korun. Navrhuje, aby k důkazu byla provedena listina ze dne 30. 10. 2020 ve věci odchylky od ceny obvyklé při prodeji bytových jednotek, stanovisko odboru veřejné správy Ministerstva vnitra ČR k otázce platnosti budoucí smlouvy o převodu vlastnického práva k bytové jednotce a dále Výzvy učiněné na základě uzavřených plných mocí k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, eventuelně k náhradě škody, které jsou od května 2021 doručovány žalovaným. Jedná se o stejné výzvy, na základě plných mocí jednotlivých nájemců bytů.

Zástupce vedlejšího účastníka bez důkazních návrhů.

K důkazu čtena listina ze dne 8. 12. 2020 označená jako Nájemní smlouva.

Sděleno, že další dokazování krajský soud provádět nebude.

Zástupce žalobkyně závěrem odkazuje na obsah písemně podaného odvolání a obsah přednesu u dnešního jednání, když má za to, že je prokázáno, že žalobkyně je stále v nájemním vztahu s oběma žalovanými a nemohla nastat skutečnost předvídaná v čl. III. Smlouvy o smlouvě budoucí, aby se svých práv mohla domáhat jinak než žalobou na určení platnosti uvedené smlouvy, neboť stále neuplynula lhůta od skončení nájmu v délce 3 měsíců. Je tedy dán naléhavý právní zájem na určení, který žalobkyně tvrdila celou dobu a z těchto důvodů navrhuje, aby rozsudek okresního soudu byl zrušen a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení. Na náhradě nákladů odvolacího řízení účtuje částku, jejíž výše bude určena v písemném vyhotovení.

Zástupce žalovaných závěrem s odkazem na písemné podání ze dne 19. 5. 2021 se připojuje k závěrečnému návrhu žalobkyně. Žalobu považuje za precedenční vyřešení otázky platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jejíž výsledek by pomohl odblokovat převod bytů. Pokud je odkazováno na probíhající řízení pod sp. zn. 19 C 227/2020 probíhající u OS v Olomouci, pak závěry o neplatnosti této smlouvy byly vysloveny nejen v protokolu o jednání, ale i dvou okresním soudem vydaných rozhodnutí a tudíž žalovaní na základě těchto závěrů vychází z toho, že smlouvy jsou neplatné z důvodu opatrnějšího postupu. Náhrady Nákladů odvolacího řízení se výslovně vzdává, neboť řízení nechápe jako spor mezi žalobcem a žalovanými, ale vyřešení sporné otázky.

Zástupce vedlejšího účastníka závěrečný návrh diktuje do protokolu v tomto znění: vedlejší účastník má za to, že smlouvy jsou platné a není s ohledem na díkci budoucí smlouvy dán naléhavý právní zájem, neboť veškerá ujednání smlouvy o smlouvy budoucí se vztahují k datu 30. 8. 2020 a k žádnému dodatku budoucí smlouvy nedošlo. Byla-li následně uzavřena nájemní smlouva, tato se nevztahuje jakkoli k budoucí smlouvě ani ji nemodifikuje. Již z tohoto důvodu nemůže být naléhavý právní zájem dán. S ohledem na tvrzení, že smlouvy jsou platné má žalobkyně svá práva dostatečně ochráněna, což se prokazuje i tím, že smlouvy jsou po dobu 20 let plněny. Co se týká všech vedlejších uvedených skutečností, pak vedlejší účastník s ohledem na to, že jeho právní zástupce se účastnil přímo spolu s ministerstvy zpracování založeného stanoviska, pak v celé ČR existují vůle i právní nástroje k dodržení sjednaných závazků. Je zjevné, že mezi právními stranami právní vztah existuje. Povídání stanoviska došlo k odblokování situace např. v Liberci, kde se jedná o daleko větší majetek, či ve Slatinicích. V současné době není veden v celé ČR žádný soudní spor mezi městy a nájemci v typově obdobných smlouvách. Vedlejší účastník zdůrazňuje, že titulem pro převod vlastnického práva není budoucí smlouva ale samotná kupní smlouva a ta musí být řádně zveřejněna a odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna. Pokud žalovaný 1. Uměl v minulosti zdůvodnit odchylku v řádek 100 mil. Korun u pozemků pod zdejším fotbalovým stadionem a žádné soudní rozhodnutí nepotřeboval, pak není třeba žádného

rozhodnutí ani tady. Spor je vyvolán účelově už jen tím, že žalobkyně po právu žádala převod bytu, což žalovaná 2. odmítla (nikoli žalovaná 1.) právě aby tento spor vyvolala. Závěrem navrhuje, aby rozsudek soudu prvního stupně byl s ohledem na rozsah podaného odvolání i ve znění dnešního jednání potvrzen, náklady řízení neuplatňujeme. Pokud by odvolací soud dospěl k jinému právnímu závěru, tedy, že je dán důvod pro naléhavý právní zájem, pak necht' rozhodnutí znít tak, že ve vztahu k žalovanému 1. se rozsudek soudu prvního stupně mění tak, že smlouva o smlouvě budoucí ve vztahu k žalovanému 1. je platná a účinná a tento právní vztah mezi účastníky trvá, v části určení ve vztahu k žalovanému 2. (statutární město Olomouc) se věc vrací k dalšímu řízení soudu prvního stupně. Tento právní závěr zdůvodňuje vedlejší účastník tak, že v průběhu řízení vyšlo najevo, že nejsou tvrzeny ani prokazovány žádné skutečnosti neplatnosti ve vztahu k žalovanému 1. (tedy Družstvu).

Nato vyhlášeno

u s n e s e n í

Jednání se za účelem vyhlášení rozhodnutí odročuje na den **27. 5. 2021 ve 12:40 hodin**, č. dv. 215/2. podlaží budovy Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci, což přítomní berou na vědomí s tím, že již nebudou obesíláni.

Zástupci účastníků žádají o zaslání protokolu z dnešního jednání, k čemuž soud uděluje pokyn kanceláři.

Přítomní nežadají o přečtení protokolu před jeho vytištěním.

Jednání skončeno v 10:40 hodin.

Olomouc 20. května 2021

Mgr. Jaromír Synek
předseda senátu

Martina Petrová
zapisovatelka

