



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudcem Mgr. Tomášem Kopalem ve věci

žalobce: Interma BYTY, akciová společnost, IČO 28726341  
sídlem U Sila 1201, 463 11 Liberec XXX - Vratislavice nad Nisou  
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Běhounkem  
sídlem Na Příkopě 859/22, 110 00 Praha 1

proti

žalovanému: Statutární město Liberec, IČO 00262978  
sídlem nám. Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1  
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Bobkem  
sídlem Plzeňská 1972/158, 150 00 Praha 5 - Smíchov

o nahrazení projevu vůle, in eventum 1 o určení vlastnictví, in eventum 2 o zaplacení částky 149 611,50 Kč s příslušenstvím

**takto:**

- I. Nahrazuje se projev vůle žalovaného uzavřít s žalobcem smlouvu, jejímž obsahem je bezúplatný převod spoluvlastnických podílů žalované o velikosti id. 51/100 na budově č. p. 1205 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/12 a na budově č. p. 1206 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/11, to vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, na žalobkyni, a to následujícím způsobem:

**1) statutární město Liberec**

IČ: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

(dále též jen,, dárce") na straně jedné

a

## **2) Interma BYTY, akciová společnost**

IČ: 28726341, DIČ: CZ28726341, se sídlem se sídlem U Sila 1201, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 2134

(dále též jen,, obdarovaný") na straně druhé

uzavírají následující darovací smlouvu dle § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.:

### **II.**

1. Předmětem darování dle této smlouvy jsou níže popsané ideální spoluvlastnické podíly dárce na nemovitých věcech - bytových domech zapsaných na LV č. 1331 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, a to:

- spoluvlastnický podíl v rozsahu ideálních 51/100 na bytovém domu č. p. 1205 postaveném na pozemku p. č. 2209/12 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec; a

- spoluvlastnický podíl v rozsahu ideálních 51/100 na bytovém domu č. p. 1206 postaveném na pozemku p. č. 2209/11 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec

(všechny tyto spoluvlastnické podíly společně dále též jen,, dar").

### **III.**

1. Dárce touto smlouvou daruje dar obdarovanému a zavazuje se tedy na obdarovaného bezplatně převést vlastnické právo k daru a dále se zavazuje dar obdarovanému odevzdat.

2. Obdarovaný tímto dar od dárce přijímá a zavazuje se jej za podmínek touto smlouvou stanovených převzít do svého výlučného vlastnictví.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že spolu s předmětem darování přechází na obdarovaného vlastnictví všech jeho součástí a příslušenství, jakož i veškerá práva a povinnosti s tím spojené, zejména technologie OPS (objektová předávací stanice) u bytových domů č. p. 1205 a č. p. 1206 a teplovodní přípojky k těmto bytovým domům.

### **IV.**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy vážne na všech shora popsaných spoluvlastnických podílech na bytových domech zástavní právo k zajištění pohledávky výši 82.100.000 Kč a budoucí pohledávky do výše 82.100.000 Kč zřízené ve prospěch České spořitelny, a.s., zapsané do katastru nemovitostí pod č. j. V- 1050/2012-505 s právními účinky ke dni 20. 2. 2012. Obdarovaný prohlašuje, že dar takto zatížený zástavním právem přijme do svého vlastnictví.

2. Smluvní strany dále berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy jsou byty a nebytové prostory ve shora popsaných bytových domech pronajaty třetím osobám. Obdarovaný prohlašuje, že dar takto zatížený právy nájmu přijme do svého vlastnictví.

3. Dárce prohlašuje, že s výjimkou shora popsaného zástavního práva a shora popsaných práv nájmu převede dar na obdarovaného bez jakýchkoliv věcných břemen, zástavních práv, či jakýchkoliv jiných právních vad, nedohodnou-li se strany jinak.

4. Dárce není oprávněn do doby vzniku vlastnického práva obdarovaného k daru zatížit dar ani jeho část bez výslovného souhlasu obdarovaného žádnou právní ani jinou vadou a není rovněž oprávněn převést dar ani jeho část na třetí osobu.

5. Dárce dále prohlašuje, že ohledně daru:

- a) neexistuje žádné rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, ať již pravomocné či nepravomocné, o němž by dárce věděl nebo musel vědět, o němž není obdarovaný informován a z něhož by pro obdarovaného mohla vyplynout nutnost vynaložit finanční či jiné prostředky; a
- b) nejsou vedeny žádné právní spory, o nichž není obdarovaný informován.

6. Obdarovaný prohlašuje, že se důkladně seznámil s fyzickým i právním stavem daru a že si na něm nevymíňuje žádné zvláštní vlastnosti.

#### V.

1. Vlastnické právo k daru obdarovaný nabyde okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tímto okamžikem na něj přecházejí také veškeré užítky, nebezpečí, jakož i veškerá práva a povinnosti s vlastnictvím daru spojené.

2. Účastníci shodně navrhují, aby byl ve smyslu této smlouvy proveden zápis vkladu vlastnického práva obdarovaného k daru do katastru nemovitostí.

3. Návrh na vklad vlastnického práva obdarovaného k daru do katastru nemovitostí podá obdarovaný, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Správní poplatek za tento vklad do katastru nemovitostí platí obdarovaný.

#### VI.

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě vzájemné dohody a souhlasu obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

2. Bude-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo neproveditelným, není tím dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a proveditelným, které se co nejvíce blíží účelu sledovanému nahrazovaným ustanovením.

3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

VII. Žaloba, kterou se žalobce domáhá určení, že se nahrazuje projev vůle žalovaného uzavřít s žalobkyní smlouvu, jejímž obsahem je bezúplatný převod spoluvlastnických podílů žalované o velikosti id. 51/100 na budově č. p. 1201 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/7, budově č. p. 1202 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/8, budově č. p. 1203 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/9, budově č. p. 1204 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/10, to vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, na žalobkyni, a to následujícím způsobem:

##### 1) statutární město Liberec

IČ: 00262978, se sídlem nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

(dále též jen, „dárce“) na straně jedné

a

##### 2) Interma BYTY, akciová společnost

IČ: 28726341, DIČ: CZ28726341, se sídlem se sídlem U Sila 1201, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 463 11 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 2134

(dále též jen, „obdarovaný“) na straně druhé

uzavírají následující darovací smlouvu dle § 2055 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.:

#### VIII.

1. Předmětem darování dle této smlouvy jsou níže popsané ideální spoluvlastnické podíly dárce na nemovitých věcech - bytových domech zapsaných na LV č. 1331 pro katastrální území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, část obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, a to:

- spoluvlastnický podíl v rozsahu ideálních 51/100 na bytovém domu č. p. 1201 postaveném na pozemku p. č. 2209 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec;
- spoluvlastnický podíl v rozsahu ideálních 51/100 na bytovém domu č. p. 1202 postaveném na pozemku p. č. 2209 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec;
- spoluvlastnický podíl v rozsahu ideálních 51/100 na bytovém domu č. p. 1203 postaveném na pozemku p. č. 2209 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec;
- spoluvlastnický podíl v rozsahu ideálních 51/100 na bytovém domu č. p. 1204 postaveném na pozemku p. č. 2209/10 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou, obec Liberec;

(všechny tyto spoluvlastnické podíly společně dále též jen, „dar“).

#### IX.

1. Dárce touto smlouvou daruje dar obdarovanému a zavazuje se tedy na obdarovaného bezplatně převést vlastnické právo k daru a dále se zavazuje dar obdarovanému odevzdat.
2. Obdarovaný tímto dar od dárce přijímá a zavazuje se jej za podmínek touto smlouvou stanovených převzít do svého výlučného vlastnictví.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že spolu s předmětem darování přechází na obdarovaného vlastnictví všech jeho součástí a příslušenství, jakož i veškerá práva a povinnosti s tím spojené, zejména technologie OPS (objektová předávací stanice) u bytových domů č. p. 1201, č. p. 1202, č. p. 1203, č. p. 1204, a teplovodní přípojky k těmto bytovým domům.

#### X.

1. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy vážne na všech shora popsaných spoluvlastnických podílech na bytových domech zástavní právo k zajištění pohledávky výši 82.100.000 Kč a budoucí pohledávky do výše 82.100.000 Kč zřízené ve prospěch České spořitelny, a.s., zapsané do katastru nemovitostí pod č. j. V- 1050/2012-505 s právními účinky ke dni 20. 2. 2012. Obdarovaný prohlašuje, že dar takto zatížený zástavním právem přijme do svého vlastnictví.
2. Smluvní strany dále berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy jsou byty a nebytové prostory ve shora popsaných bytových domech pronajaty třetím osobám. Obdarovaný prohlašuje, že dar takto zatížený právy nájmu přijme do svého vlastnictví.

3. Dárce prohlašuje, že s výjimkou shora popsaného zástavního práva a shora popsaných práv nájmu převede dar na obdarovaného bez jakýchkoliv věcných břemen, zástavních práv, či jakýchkoliv jiných právních vad, nedohodnou-li se strany jinak.

4. Dárce není oprávněn do doby vzniku vlastnického práva obdarovaného k daru zatížit dar ani jeho část bez výslovného souhlasu obdarovaného žádnou právní ani jinou vadou a není rovněž oprávněn převést dar ani jeho část na třetí osobu.

5. Dárce dále prohlašuje, že ohledně daru:

a) neexistuje žádné rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, ať již pravomocné či nepravomocné, o němž by dárce věděl nebo musel vědět, o němž není obdarovaný informován a z něhož by pro obdarovaného mohla vyplynout nutnost vynaložit finanční či jiné prostředky; a

b) nejsou vedeny žádné právní spory, o nichž není obdarovaný informován.

6. Obdarovaný prohlašuje, že se důkladně seznámil s fyzickým i právním stavem daru a že si na něm nevymíňuje žádné zvláštní vlastnosti.

## XI.

1. Vlastnické právo k daru obdarovaný nabyde okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tímto okamžikem na něj přecházejí také veškeré užitky, nebezpečí, jakož i veškerá práva a povinnosti s vlastnictvím daru spojené.

2. Účastníci shodně navrhují, aby byl ve smyslu této smlouvy proveden zápis vkladu vlastnického práva obdarovaného k daru do katastru nemovitostí.

3. Návrh na vklad vlastnického práva obdarovaného k daru do katastru nemovitostí podá obdarovaný, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Správní poplatek za tento vklad do katastru nemovitostí platí obdarovaný.

## XII.

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě vzájemné dohody a souhlasu obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

2. Bude-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo neproveditelným, není tím dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, účinným a proveditelným, které se co nejvíce blíží účelu sledovanému nahrazovaným ustanovením.

3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

### **se zamítá.**

XIII. Žaloba, kterou se žalobce eventuálním petitem 1 domáhá určení, že je vlastníkem spoluvlastnických podílů žalované o velikosti id. 51/100 na budově č. p. 1201 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/7, budově č. p. 1202 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/8, budově č. p. 1203 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/9, budově č. p. 1204 (v části obce Liberec XXX – Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/10, to vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, ve vztahu k nimž je v katastru nemovitostí jako vlastníků zapsán žalovaný, se zamítá.

- XIV. Žaloba, kterou se žalobce eventuálním petitem 2 domáhá, aby žalovanému byla uložena povinnost zaplatit žalobkyni částku ve výši 149 611 560 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši určené dle předpisů práva občanského za dobu od 22. srpna 2020 do zaplacení, se zamítá.
- XV. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému, a to k rukám advokáta žalovaného, 1/3 z náhrady nákladů řízení, tj. částku 20 328 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

#### Odůvodnění:

1. Žalobce se v tomto soudním řízení domáhá návrhem doručeným soudu 29. 5. 2019 primárním petitem nahrazení projevu vůle soudem, který se týká uzavření tzv. Převodních smluv původně ve vztahu k Domům 1A až 1E, po rozšíření žaloby i ve vztahu k Domu 1F, a to na základě Smluv, tak jsou dále specifikovány.
2. Žalobce uvedl, že předmět tohoto soudního řízení se týká právních vztahů vzniklých v souvislosti s bytovými domy – obytného komplexu označovaného jako „Zelené údolí“ v Liberci v lokalitě U Sila – jejichž výstavba se uskutečnila v druhé polovině 90. let minulého století. V rámci výstavby byly z finančních prostředků žalobce a za pomoci státní dotace poskytnuté žalovanému na pozemcích ve vlastnictví žalobce postaveny bytové domy a související infrastruktura.
3. Žalobce uvedl, že projekt výstavby Domů byl ve své době mediálně sledován. Výstavbě Domů a otázkám s ní související se věnovaly at' už lokální, tak celostátní noviny. O výstavbě Domů natočila reportáž Česká televize. Samotný projekt byl sledován a podporován i samotnou vládou ČR, kdy např. události položení základního kamene výstavby Domů se dne 13. července 1995 účastnil tehdejší místopředseda vlády ČR a ministr financí pan Ivan Kočárník. Soud má tato tvrzení žalobce za prokázaná listinami: historický článek č. 3: Liberečtí zřejmě jako první představí výsledky svého projektu výstavby bytů, Hospodářské noviny, 24. 05. 1996, historický článek č. 4: Bytovou výstavbu lze financovat ze tří zdrojů, Region, 16. 05. 1996, historický článek č. 5: Vzniká obytný komplex Zelené údolí (příloha č. 5), historický článek č. 2: Ministr I. Kočárník zahájil v Liberci rozsáhlý projekt bytové výstavby, Hospodářské noviny, červenec 1995, historický článek č. 1: Bytová politika pro Českou republiku, projekt Zelené údolí, červenec 1995 a audiozáznamem na předloženém DVD-R: reportáž ČT – večerník ze dne 14. 7. 1995.
4. Soud zjistil, že v souvislosti s výstavbou bytových domů byly mezi žalobcem a žalovaným uzavřeny předmětné Smlouvy, konkrétně:  
smlouva č. j. 4100/96/30/PD ze dne 13. 12. 1995 o sdružení finančních prostředků na výstavbu bytového domu 1A, ve znění pozdějších dodatků; dále jen, „Smlouva 1“, č. l. 27 – 31,  
smlouva č. j. 4100/96/105/PD ze dne 19. 9. 1996 o sdružení finančních prostředků na výstavbu bytových domů 1B, 1C a 1D, ve znění pozdějších dodatků; dále jen, „Smlouva 2“, č. l. 32 – 36, a  
smlouva č. j. 4100/96/128/PD ze dne 12. 12. 1996 o sdružení finančních prostředků na výstavbu bytových domů 1E a 1F, ve znění pozdějších dodatků, dále jen, „Smlouva 3“, č. l. 37 – 41
5. Soud zjistil, že z Dodatku č. 2 ke Smlouvě 2 (čl. III), čl. 35-36, výslovně vyplývá, že dne 01. 06. 2010 byl schválen Radou žalovaného a zároveň, že záměr uzavřít tento dodatek byl ve smyslu zákona o obcích č. 128/2000 Sb. zveřejněn
6. Smlouva 1, Smlouva 2 a Smlouva 3 jsou dále společně označovány jako, „Smlouvy“; Domy 1A – 1F jsou dále společně označovány jako, „Domy“ a každý samostatně jako, „Dům“.
7. Z textu Smluv vyplývá, že žalobce a žalovaný upravili Smlouvami vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s financováním, výstavbou a užíváním bytových domů. Žalobce a žalovaný se dohodli (v čl. II. Smluv), že se budou společně podílet na úhradě nákladů, které vzniknou v přímé

souvislosti s výstavbou bytových domů. Žalobce uvedl, že příslušná práva a povinnosti byla do značné míry ovlivněna dotačními podmínkami státu.

8. Žalobce a žalovaný se ve Smlouvách, v čl. III odst. 3.2. Smluv, dohodli, že: „ Po dobu dvaceti let ode dne, kdy bude proveden zápis stavby v katastru nemovitostí, budou spoluvlastnické podíly smluvních stran určeny tak, že ideální podíl Města bude stanoven na 51 % („ Spoluvlastnický podíl žalovaného“) a Intermy na 49 %“ Žalobce uvedl, že doba 20 let byla stanovena to s ohledem na dotační podmínky dotací obdržných žalovanou od státu, jakož i s ohledem na tzv. vázací dobou dotačních podmínek. Soud má z výpisu z katastru nemovitostí za prokázané, že takto bylo vlastnické právo k bytovým domům zapsáno do katastru nemovitostí.

9. Žalobce a žalovaný se ve Smlouvách, v čl. III odst. 3.5. Smluv, dále zavázali, že nejpozději do 30 dnů od okamžiku uplynutí 20 let od data zápisu každého Domu do katastru nemovitostí uzavřou smlouvu, jejímž obsahem bude bezúplatný převod (dar) Spoluvlastnického podílu žalovaného na příslušném Domu na žalobce („ Převodní smlouva“).

10. Předmětný čl. III odst. 3.5 Smluv stanovil přesně, že: „ Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že vždy nejpozději do 30 dnů po uplynutí lhůty 20 let od data zápisu stavby do katastru nemovitostí uzavřou smlouvu, jejímž obsahem bude bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města na Intermy a výmaz věcného práva Města rozhodovat o obsazování bytů a stanovení výše nájemného. K uzavření této budoucí smlouvy je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu kterákoliv ze smluvních stran nejdříve 30 dnů před uplynutím lhůty 20 let od data zápisu stavby v katastru.“

11. Žalobce a žalovaný ve Smlouvách, v čl. III odst. 3.6. Smluv, dále sjednali, že: „ Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou svými projevy vůle vázáni až do dne uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu.“

12. Smlouvy dále obsahují v člancích VIII., odst. 8.3, ujednání, že právní vztahy smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.

13. Žalobce prokázal výpisem z katastru nemovitostí a výkazy změn týkajících se zápisů Domů do katastru nemovitostí, že k zápisu jednotlivých Domů do katastru nemovitostí došlo následovně: Dům 1A: 22. 7. 1997, Dům 1B: 2. 9. 1997, Dům 1C: 4. 11. 1997, Dům 1D: 10. 3. 1998, Dům 1E: 22. 1. 1999, Dům 1F: 6. 9. 1999.

14. Žalobce prokázal, že opakovaně vyzval žalovaného k uzavření Převodních smluv v souladu s čl. 3 Smluv. Poprvé se tak stalo dopisem ze dne 1. června 2018, dopisem označeným jako: „ Věc: Žádost o převod majetku – spoluvlastnického podílu na bytových domech“, a to, pokud jde o Domy 1A až 1F, z textu žádosti vyplývá, že žalobce k výzvě přiložil i pracovní návrh Převodní smlouvy.

15. Podruhé se tak stalo dopisem ze dne 31. 1. 2019 (čl. 199), jde o urgenci žádosti žalobce ze dne 1. června 2018, ve které žalobce vyzýval žalovaného k uzavření převodních smluv pro všechny domy, potřetí dopisem ze dne 9. 5. 2019 (výzva k uzavření Převodní smlouvy pro Dům 1E a 1F, podrobněji dále) a naposledy dopisem ze dne 14. 8. 2019 (výzva k uzavření Převodní smlouvy pro Dům 1F).

16. Žalobce uvedl, že v návaznosti na jeho první výzvu k uzavření Převodních smluv ze dne 1. 6. 2018 v období od srpna 2018 do prosince 2018 probíhala mezi účastníky osobní a písemná jednání o obsahu Převodních smluv.

17. Žalobce uvedl, že již na schůzce mezi žalobcem a žalovaným ze dne 01. 08. 2018 byl diskutován převod Spoluvlastnických podílů žalované na Domech na žalobce a pravidla provozu Domů po tomto převodu. Žalovaný žalobci sdělil, že ještě v roce 2018 se bude projednávat a případně – pokud se stihne celý schvalovací proces – bude realizovat převod Spoluvlastnického podílu žalovaného na Domech 1A až 1D. Dále žalovaný žalobce informoval, že převod

Spoluvlastnického podílu žalovaného na Domech 1E a 1F bude realizován v roce 2019. Mezi žalobcem a žalovaným bylo dohodnuto, že žalobce předloží žalovanému upravený návrh darovací smlouvy, na základě které by se výše uvedené převody měly provést. Za žalovaného se schůzky účastnili Ing. M. Benda (vedoucí odboru strategického rozvoje a dotací), Mgr. I. Weinerová (pracovnice odboru strategického rozvoje a dotací) a dvě další pracovnice. Upravený návrh darovací smlouvy byl žalovanému zaslán ještě tentýž den.

18. Žalobce prokázal, že e-mailem ze dne 6. 8. 2018 zaslala žalovanému podklady k výmazu zástavních práv z katastru nemovitostí zřízených ve prospěch České republiky.

19. Žalobce prokázal, že v e-mailu ze dne 20. 8. 2018 žalovaný (prostřednictvím pracovnice odboru strategického rozvoje a dotací pí. Ireny Weinerové) potvrdil, že Spoluvlastnické podíly žalovaného na Domech budou na žalobce převedeny darovací smlouvou na základě Smluv (viz formulace: „Podíl na BD bude převeden darovací smlouvou na základě smlouvy o sdružení.“). Žalobce uvedl, že žalovaná dále zaslala žalobci seznam dalšího majetku, který má být společně se Spoluvlastnickými podíly žalovaného na Domech převeden na žalobkyni (např. teplovodní přípojky k Domům a technologie objektové předávací stanice v Domech). Žalovaný uvedl, že na formě převodu majetku dle předchozí věty se účastníci ještě dohodnou.

20. Žalobce prokázal, že žalovaný e-mailem ze dne 17. 10. 2018 (prostřednictvím pracovnice odboru strategického rozvoje a dotací pí. Ireny Weinerové) poslal žalobci upravený návrh příslušné Převodní smlouvy ve vztahu k Domům 1A – 1D, u nichž byly splněny podmínky pro uzavření ve smyslu článku 3.5 Smluv.

21. Soud zjistil, že žalovaný zveřejnil záměr převodu (daru) nemovitostí týkající se Domů 1A, 1B, 1C a 1D (tj. bytových domů č. p. 1201, 1202, 1203 a 1204) podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb., záměr byl vyvěšen dne 23. 10. 2018 a sejmuto dne 9. 11. 2018 (čl. 201).

22. Žalobce prokázal listinou Oznámení o změně vlastnictví bytového domu ze dne 27. 11. 2018, že žalovaný v průběhu listopadu 2018 (prostřednictvím odboru školství a sociálních věcí) rozeslal nájemcům bytů v Domech, „Oznámení o změně vlastnictví bytového domu“, ve kterém nájemce bytů v Domech informoval o tom, že v prvním čtvrtletí roku 2019 dojde ke změně vlastnictví Domů a jejich jediným a výlučným vlastníkem bude žalobce.

23. Žalobce uvedl, že po volbách do zastupitelstva žalovaného v říjnu 2018 se však přístup žalovaného v této věci podstatným způsobem změnil. Žalobce prokázal, že žalovaný e-mailem ze dne 5. 12. 2018 (prostřednictvím pracovnice odboru strategického rozvoje a dotací pí. Ireny Weinerové) žalobce informoval, že novými zástupci žalovaného bylo rozhodnuto o tom, že v dalších krocích se bude pokračovat až poté, co odbor právní a veřejných zakázek žalovaného zpracuje pro vedení žalované ho právní posouzení celé problematiky, a to včetně předmětné darovací smlouvy mezi žalobcem a žalovaným.

24. Žalobce prokázal, že požadavek na vypracování nezávislé právní analýzy jako podmínka pro uzavření Převodních smluv byl následně potvrzen žalovaným (prostřednictvím náměstka primátora pro strategický rozvoj, dotace a majetkovou správu, Ing. Jiřího Němečka, CSc.) dopisy ze dne 25. 1. 2019, 5. 3. 2019 a 22. 5. 2019.

25. Žalobce prokázal, že dne 9. 5. 2019 zaslal právní zástupce žalobce žalovanému opakovanou výzvu ke splnění závazku žalovaného podle čl. 3 Smluv, tj. k bezúplatnému převodu Spoluvlastnických podílů žalovaného na Domech 1A až 1F, a k okamžitému zahájení jednání o tomto majetkovém vyrovnání mezi žalobkyní a žalovanou.

26. Žalovaný se věci poprvé vyjádřil ve svém písemném vyjádření z 30. 6. 2020. Žalovaný v něm namítá, že závazek bezúplatného převodu domů na Interu obsažený v čl. 3 Smluv je absolutně neplatný, a to:



(a) pro absenci obligatorních náležitostí smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 50a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen, „ObčZ“), a

(b) pro nesplnění zákonných požadavků ve smyslu ustanovení § 36a odst. 1 písm. a) a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (dále jen, „OZř“).

27. Žalovaný pak tato svá tvrzení v podrobnostech rozvádí v člancích IV. až VIII. tohoto svého podání. Ve stručnosti lze konstatovat, že žalovaný tvrdí, že ujednání v čl. 3. Smluv nelze považovat za smlouvu o smlouvě budoucí, která by obsahovala všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech, když v ní absentuje dostatečně určitě specifikovaný předmět daru. Smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v čl. 3. Smluv jsou podle žalovaného vedle absolutní neplatnosti dle ObčZ rovněž absolutně neplatné dle příslušných ustanovení OZř, a to pro nesplnění zákonných požadavků (i) schválení jejich uzavření zastupitelstvem žalovaného ve smyslu ustanovení § 36a odst. 1 písm. a) OZř a (ii) zveřejnění záměru převodu nemovitého majetku obce ve smyslu ustanovení § 36a odst. 4 OZř. Žalovaný v té souvislosti odkazuje na příslušnou judikaturu, viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1829/2002 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1659/97.

28. Žalovaný dále tvrdí, že u 4 z 6 bytových domů, tedy u bytových domů 1A – 1D, navíc došlo k podání žaloby na nahrazení projevu vůle až po uplynutí roční lhůty, kdy se lze dle ustanovení §50a odst. 2 ObčZ domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, a nárok žalobce na nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím je tak u těchto domů promlčen. Žalovaný ohledně požadavku žalobce na nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím u domů 1A – 1D vznesl námitku promlčení, když k zápisu stavby do katastru nemovitostí došlo u bytového domu 1A dne 21. 8. 2017, u bytového domu 1B dne 2. 10. 2017, u bytového domu 1C dne 4. 12. 2017 a u bytového domu 1D dne 9. 4. 2018.

29. Žalobce svým podáním ze dne 6. 8. 2020 rozšířil žalobu ve vztahu k Domu 1F. Žalobce prokázal, že žalovaného vyzval k uzavření Převodní smlouvy ve vztahu k Domu 1F Dopisem ze dne 14. 8. 2019 označeným jako: „Věc: Žádost o převod majetku – spoluvlastnického podílu na bytovém domu“, přičemž z textu žádosti vyplývá, že žalobce k výzvě přiložil i pracovní návrh Převodní smlouvy (čl. 72 – 73).

30. Žalobce se ve svém podání ze dne 21. 8. 2020 jednak obsáhle vyjádřil k vyjádřením žalovaného ze dne 30. 6. 2020, jednak učinil další návrh na změnu žaloby, když učinil návrh:

eventuálního petitu č. 1: „Určuje se, že žalobkyně je vlastníkem spoluvlastnických podílů o velikosti id. 51/100 na budově č. p. 1201 (v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/7, budově č. p. 1202 (v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/8, budově č. p. 1203 (v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/9, budově č. p. 1204 (v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/10, budově č. p. 1205 (v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/12 a na budově č. p. 1206 (v části obce Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou) nacházející se na pozemku parc. č. 2209/11, to vše v k. ú. Vratislavice nad Nisou, obec Liberec, ve vztahu k nimž je v katastru nemovitostí jako vlastníka zapsána žalovaná.“

se zdůvodněním (ve stručnosti), že pro případ (in eventum), že by soud žalobnímu návrhu uvedenému v odstavci 275 (primárnímu petitu) nevyhověl v plném rozsahu, žalobkyně navrhuje eventuální petit uvedený v odstavci 276 (eventuální petit 1) na určení vlastnického práva žalobkyně ke Spoluvlastnickým podílům žalované na Domech, u nichž je aktuálně v katastru nemovitostí žalovaná zapsána jako jejich vlastníka, tak, aby žalobkyně byla určena jako výlučný vlastníka Domů. V případě neplatnosti Smluv, konkrétně čl. 3 Smluv (viz níže), má žalobkyně za to, že žalovaná nikdy do svého vlastnictví platně nenabyla vlastnické právo ke spoluvlastnickým

podílům na Domech v jakékoliv výši, jelikož ji k tomu nesvědčí žádný právní titul, a žalobkyně je tak výlučným vlastníkem celých Domů, a to včetně Spoluvlastnických podílů žalované na Domech, a proto se dožaduje určovací žalobou (eventuálním petitem 1) určení svého vlastnického práva k Domů za účelem sjednocení zápisu v katastru nemovitostí se skutečným stavem.

a eventuálního petitu č. 2., Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku ve výši 149.611.560 Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši určené dle předpisů práva občanského za dobu od 22. srpna 2020 do zaplacení, a to do 3 dnů od právní moci rozsudku.“

se zdůvodněním (ve stručnosti), že pro případ (in eventum), že by soud žalobnímu návrhu uvedenému v odstavci 275 (primárním petitu) a žalobnímu návrhu uvedenému v odstavci 276 (eventuálnímu petitu 1) nevyhověl v plném rozsahu, žalobkyně navrhuje eventuální petit uvedený v odstavci 277 (eventuální petit 2), kterým žádá, aby soud uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni z titulu odpovědnosti za škodu částku ve výši 149.611.560 Kč společně s příslušenstvím. Za předpokladu, že soud dospěje k závěru, že smlouva o smlouvě budoucí dle čl. 3 Smluv, příp. Smlouvy jako celek jsou absolutně neplatné, žalovaná je za způsobení neplatnosti Smluv odpovědná a jsou u ní splněny všechny zákonné podmínky pro odpovědnost za škodu, která neplatností vznikla na straně žalobkyně.

31. Soud o obou výše uvedených návrzích žalobce na změnu žaloby rozhodl usnesením čj. 22 C 285/2019 - 113 ze dne 14. září 2020.

32. Soud ve věci provedl rozsáhlé dokazování, a to zejména listinnými důkazy, ale i několika svědeckými výpověďmi, s cílem zjistit, zda, kdy a jakým způsobem žalovaný otázku uzavření Převodních smluv podle Smluv projednával ve svých orgánech, zda a kdy byl záměr uzavřít Převodní smlouvy zveřejněn. Z velkého množství provedených důkazů jsou relevantní ve vztahu k těmto otázkám následující důkazy, z nichž soud učinil tato skutková zjištění.

33. Soud z dokumentu Zpráva pro zasedání zastupitelstva města Liberce, konané dne 29. 8. 1994, Situační zpráva o přípravě výstavby obytného souboru Liberec – Zelené údolí I, II (čl. 175 – 178) včetně Dodatku k původní důvodové zprávě, zjistil, že Zastupitelstvu města Liberce byl předložen tento materiál s návrhem na schválení spoluúčasti žalovaného na realizaci stavby dle této důvodové zprávy a že Zastupitelstvo města Liberce tento materiál schválilo. Z textu této zprávy vyplývá, že Zastupitelstvo žalovaného jí bylo detailně informováno – mimo jiné – o majetkoprávních vztazích spojených s výstavbou (kdy společnost I poskytne pro výstavbu vlastní pozemky), o stavu přípravy stavby, o technických aspektech stavby, vč. inženýrských sítí, o časovém návrhu realizace stavby a výběrovém řízení na dodavatele stavby.

34. Soud z dokumentu Zápis ze 7. zasedání Zastupitelstva Města Liberce, konaného dne 29. srpna 1995 (čl. 182 - 190), zjistil, že u bodu č. 13 - Situační zpráva o přípravě výstavby obytného souboru – zhruba uprostřed textu Ing. Lauerman, tehdejší náměstek žalovaného, uvedl: „...co se týče majetkoprávních a dalších vztahů, je myslím obsaženo dost důkladně v důvodové zprávě...“. Dále je na str. 57 zmíněného dokumentu, nahoře, obsaženo prohlášení Ing. Drdy, tehdejšího primátora města Liberce, který uvedl: „je akceptovatelné takto upravené usnesení, je mu rozumět, tedy schválíme 25 % účast na sítích a 1 000 Kč na každý vzniklý byt, kde budeme mít 20 leté právo hospodaření“. Dle textu předmětného dokumentu bylo zmíněné usnesení přijato.

Z výše uvedeného zápisu dále vyplývá, že dne 29. 08. 1995 zastupitelstvo žalovaného po projednání usnesením č. 62/95 schválilo spoluúčast žalovaného na realizaci výstavby obytného souboru v lokalitě Liberec – Zelené údolí I, II, a to (i) 25 % finanční účast na výstavbě inženýrských sítí a (ii) podíl 1.000 Kč na výstavbu jednoho malometrážního bytu se státním příspěvkem.

35. Soud zjistil, že na Zasedání Rady žalovaného dne 12. 12. 1995 byl předložen ředitelem technického odboru žalované Ing. Josefem Nadrchalem návrh usnesení ve věci Rozhodnutí zadavatele veřejné zakázky (tj. žalovaného) pro účely výstavby obecních bytů v lokalitě Zelené údolí, včetně důvodové zprávy (čl. 180 –181). V důvodové zprávě se – mimo jiné – výslovně uvádí, že v roce 1995 v rámci státní politiky podpory bytové výstavby byla žalovanému poskytnuta ze státního rozpočtu účelová dotace na výstavbu obecních bytů v lokalitě Zelené údolí. O záměru realizovat bytovou výstavbu v dané lokalitě byla v září 1995 informována rada žalovaného i zastupitelstvo žalovaného, které schválilo finanční spoluúčast žalované na tomto projektu v letech 1995 –1997 (eventuálně 1998). Jelikož další etapou realizace bude výstavba obecních bytů, důvodová zpráva uvádí, že tato výstavba je financována ze zdrojů státního příspěvku, žalované a společnosti I.

36. Důvodová zpráva zároveň stanoví určitá kritéria ve vztahu k obecním bytům, a to mimo jiné: výstavba bude financována tak, že stát přispěje částkou ve výši 320.000 Kč na bytovou jednotku, žalovaný se bude spoluúčastnit na výstavbě ve výši 1.000 Kč na bytovou jednotku a zbývající finanční prostředky uhradí společnost I;

výše nájemného za užívání bytu bude věcně usměrňovaná dle právního předpisu;

žalovaný bude mít 20 let od kolaudace stavby právo obsazovat jednotlivé byty;

domy budou ve spoluvlastnictví žalovaného a žalobce v poměru vložených finančních prostředků – k tomu žalobce uvedl, že tato podmínka se nakonec neuplatnila (viz dotační podmínky a na to navazující znění Smluv); a

**po uplynutí 20 let dojde k bezúplatnému převodu na žalobce, a to ve vztahu ke čtyřem domům.**

37. Důvodová zpráva dále uvádí informace k veřejné obchodní soutěži, která byla vypsána dle tehdejšího zákona o zadávání veřejných zakázek (č. 199/ 1994 Sb.) ve vztahu k výstavbě obecních bytů za účelem výběru zhotovitele stavby. Komise pro hodnocení nabídek byla složena ze zástupců žalovaného (náměstci primátora a ředitel technického odboru žalované, 4 osoby), zástupců Okresního úřadu Liberec (jako poskytovatele státní investiční dotace, 2 osoby) a zástupců společnosti I (2 osoby).

38. Soud zjistil, že dne 25. 2. 1997 Zastupitelstvo žalovaného Usnesením č. 14/97 k bodu programu označenému jako, „Majetkoprávní vypořádání po dostavbě domů s nájemními byty Zeleného údolí“ (čl. 191 a rovněž čl. 418 - 428) vzalo na vědomí informaci o postupu výstavby Domů a schválilo (i) nabytí spoluvlastnického podílu žalované ve výši 51 % na Domech, (ii) zřízení věcného břemene – práva žalovaného disponovat s byty v Domech, zejména právo rozhodovat o obsazování bytů a stanovovat výši nájemného v bytech na dobu 20 let od záznamu vlastnického práva k Domům v katastru nemovitostí, (iii) zřízení zástavního práva jako prvního v pořadí ve prospěch Českomoravské hypoteční banky, a. s. ke krytí úvěru společnosti I na každý jednotlivý Dům a (iv) zřízení zástavního práva jako druhého v pořadí ve prospěch žalovaného ke krytí nákladů výstavby z rozpočtu města a účelové dotace státu na každý jednotlivý Dům.

39. Výše uvedená informace o postupu výstavby byla součástí důvodové zprávy a zastupitelstvo žalovaného bylo v důvodové zprávě informováno, že jednou z podmínek Smluv je, že, „po uplynutí 20 let od vkladu vlastnického práva k bytovým domům do katastru nemovitostí převede žalovaná bezúplatně svůj 51% spoluvlastnický podíl na těchto bytových domech.“

40. Svědek Ing. [jméno] [příjmení] (který uvedl, že od prosince 1995 do prosince 1996 pracoval pro město Liberec v pozici vedoucího či ředitele technického odboru) ve své výpovědi potvrdil, že si výše uvedený dokument (tj. dokument Důvodová zpráva pro Zasedání Rady města Liberce ze dne 12. 12. 1995 ve věci výstavby obecních bytů v lokalitě Zelené údolí) vybavuje. Svědek dále (mimo jiné) vypověděl, že obsah samotných Smluv nikdy neviděl, viděl je pouze rámcově a z těch

jednání, která probíhala, nabyl dojmu, že město převede v budoucnu, tedy po 20 letech, své spoluvlastnické podíly na těchto domech.

41. Svědkyně Mgr. [jméno] [příjmení] ve své výpovědi (mimo jiné) uvedla, že je od roku 2016 zaměstnankyní žalobce, k dotazu jakým způsobem se svědkyně v letech 2018 2019 účastnila jednání mezi účastníky řízení o převodu spoluvlastnických podílů na předmětných bytových domech, uvedl, že byla pověřena žalobcem o vypracování textu žádosti o převod spoluvlastnických podílů včetně přílohy příslušných příloh k této žádosti. Svědkyně dále vypověděla, že v říjnu 2018 byl na úřední desce města zveřejněn záměr darování (týkající se čtyř domů) a potom někdy v průběhu listopadu potom město zaslalo město nájemcům těch čtyř domů oznámení města o tom, že začátkem roku 2019 dojde k převodu podílů žalovaného na žalobce, tudíž žalobce bude 100% vlastníkem bytových domů a nájemci byly v těch dopisech upozorněny na to, že se pro ně nic v nájemním vztahu nemění. Žalobce teprve až někdy v červnu 2019 obdržel dopis, v kterém bylo sděleno, že žalovaný nehodlá darovací smlouvy s žalobcem uzavřít. To bylo úplně první prohlášení města tohoto typu, do té doby žalobce žádnou námitku od žalovaného proti převodu neslyšel ani neobdržel.

42. Žalobce dále poukázal na následující rozhodnutí, která se dle jeho názoru týkají projednávané věci.

43. Rozsudek Okresního soudu Praha-východ z 18. srpna 2020, č. j. 3 C 423/2019-109 (v právní moci dne 9. 10. 2020), čl. 327-333. Ve stručnosti lze konstatovat, že soud zde rozhodoval o žalobě obce Říčany o určení neplatnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, jednalo se o spor, který je skutkově obdobný projednávané věci. V uvedeném řízení soud konstatoval, že závazek obce převést byt do vlastnictví také nebyl řádně zveřejněn a žalobkyně, tj. obec, transparentně nezdůvodnila odchylku kupní ceny od ceny obvyklé. Soud žalobu zamítl mimo jiné s odůvodněním, že tu je legitimní právní očekávání žalované k nabytí majetku. Soud zdůraznil skutečnost, že žalobkyně obec byla sama po 20 let přesvědčena o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena podle ní plnit. Soud uzavřel, že jednání žalobkyně je v rozporu se zásadou poctivosti v právních vztazích a dochází jí k odepření právní ochrany.

44. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4369/2017, kde právní věta zní: „Takový časový odstup (pozn.: zde míněno několik desítek let od skutkového děje) může být důvodem pro to, aby soudu mimořádně postačila k prokázání skutkových tvrzení účastníků (a ve svém důsledku i k unesení důkazního břemene) nižší míra důkazu“. V odůvodnění NS odkazuje na to, že je třeba přihlížet k chování účastníků po uzavření tvrzené smlouvy a že tímto judikaturním přístupem se má vyjádřit individuální přístup ve věcech, kde s odstupem času nejsou účastníkům (ani soudu) k dispozici všechny potřebné doklady a informace.

45. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 2. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1400/2004 (čl. 338-339) podle kterého: „...není-li důvod pochybovat o tom, že se určité věci před delší dobou (viz výše, tj. zde míněno ve sporech, v nichž časový odstup od rozhodných skutečností podstatně překračuje i vydržecí lhůty nebo lhůty skartační) daly obvyklým či pravidelným způsobem či (úředním) postupem, je pak důkazní břemeno o tom, že v daném případě tomu tak nebylo, na tom, kdo to tvrdí.“ Z odůvodnění dále vyplývá, že je v zájmu spravedlivého rozhodování (ve smyslu § 1 o. s. ř.) třeba uplatňovat obecný princip, že extenzivním přístupem nelze zpochybňovat či otevírat záležitosti, které před mnoha lety založily právní vztahy.

46. Pokud jde o otázku náhrady škody za neplatné smlouvy zcela k tíži obce, tak žalobce odkazuje na nedávný Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2019, sp. zn. 25 Cdo 909/2019 (čl. 340-341) podle kterého: „Je-li právní jednání obce absolutně neplatné podle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 3 zákona o obcích, odpovídá obec za škodu tím vzniklou za podmínek § 579 odst. 2 o. z.“ Dále z odůvodnění vyplývá, že: „V daném případě odvolací soud shledal důvody neplatnosti nájemní smlouvy, tvrzené žalovaným (pozn.: žalovaným byla v tomto případě obec), které spočívají

v porušení závazného postupu podle § 39 zákona o obcích. Žalobce po celou dobu řízení tvrdil, že nájemní smlouva má být pokládána za platnou, sám ji za platnou pokládal a o její neplatnosti nic nevěděl. Proto bylo namísto žalobcem uplatněný nárok posoudit podle § 579 odst. 2 o. z.“

47. Žalovaný ve svém podání z 6. 10. 2020 (vyjádření žalovaného k rozšíření žaloby) zpochybnil aktivní legitimaci žalobce pro toto řízení. Žalobce uvedl, že je nezbytné důsledně odlišovat žalobce od společnosti I, akciová společnost, IČ 63145057, se sídlem Masarykova 12, 460 01 Liberec (dále jen, „Interma a.s.“), právního předchůdce žalobkyně, který byl – vedle žalovaného – původní smluvní stranou smlouvy o sdružení finančních prostředků č. j. 4100/96/105/PD ze dne 19. 9. 1996, smlouvy o sdružení finančních prostředků č. j. 4100/96/30/PD ze dne 13. 12. 1995 a smlouvy o sdružení finančních prostředků č. j. 4100/96/128/PD ze dne 12. 12. 1996 (dále jen, „Smlouvy“).

48. Žalobce je společností založenou v důsledku projektu rozdělení společnosti I a.s. odstěpením se vznikem nové společnosti, na kterou přešla pouze část jmění společnosti I a.s. Žalobce tedy podle žalovaného není univerzálním nástupcem společnosti I a.s.

49. Soud k této otázce učinil následující skutková zjištění. Soud má z důkazu provedeného dokumentem Projekt rozdělení odstěpením se vznikem nové společnosti, ze dne 09. 04. 2010, dále jen, „Projekt rozdělení“ (čl. 385 – 416), aktivní legitimaci žalobce pro toto řízení za prokázanou, a to z následujících důvodů.

Z projektu rozdělení vyplývá, že na žalobce jako na, „Nástupnickou společnost“ přešla ze společnosti I, akciová společnost, IČ: 63145 057, coby, „Rozdělované společnosti“ vyčleněná část jmění Rozdělované společnosti.

Podle článku 15.2. Projekt rozdělení tak na žalobce jako na, „Nástupnickou společnost“ přešel zejména následující majetek a závazky Rozdělované společnosti:

Podle odstavce 15.2.1. Projekt rozdělení veškeré ideální spoluvlastnické podíly v rozsahu 49/100 na Domech 1A až 1F včetně příslušenství, přičemž příslušenstvím každého shora uvedeného domu je vodovodní a kanalizační přípojka.

Podle odstavce 15.2.3. Projekt rozdělení Veškerá práva a povinnosti, pohledávky a závazky ze smluv, které se přímo a výlučně vztahují k nemovitostem uvedeným v odstavci 15.2.1 Projekt rozdělení.

Podle odstavce 15.2.4. Projekt rozdělení Veškerá práva a povinnosti, pohledávky a závazky, které se přímo a výlučně vztahují k nemovitostem uvedeným v bodu 15.2.1. Projekt rozdělení, vzniklé jinak než ze smluv, a to zejména z titulu bezdůvodného obohacení, náhrad škod, náhrad nákladů soudního řízení, rovněž i příslušné hypotéky podle odstavce 15.2.5. Projekt rozdělení.

50. Žalobce poukázal na skutečnost, že žalovaný ve skutkově totožných případech postupuje diametrálně odlišně ve vztahu k celkem 10 Libereckým bytovým družstvům (stav k datu 26. 10. 2021), která uzavřela v zásadě stejné smlouvy jako žalobkyně a jejichž právním předchůdcem byla sama Interma, akciová společnost. Žalobce takovéto jednání žalovaného považuje za jednání v rozporu s dobrými mravy.

51. Soud má skutečnost, že se jedná v zásadě o stejné smlouvy jako Smlouvy mezi žalobcem a žalovanou žalobkyně a že jejich právním předchůdcem byla sama Interma, akciová společnost za prokázané listinami:

-) Dohoda o převodu práv a povinností ze dne 22. 04. 1999 uzavřená s Bytovým družstvem ZÚ ALFA, s níž žalovaný vyslovil souhlas 9. 7. 1999,

-) Dohoda o převodu práv a povinností ze dne 22. 04. 1999 uzavřená s Bytovým družstvem ZÚ BETA, s níž žalovaný vyslovil souhlas 9. 7. 1999,

-) Dohoda o převodu práv a povinností ze dne 22. 04. 1999 uzavřená s Bytovým družstvem ZÚ GAMA, s níž žalovaný vyslovil souhlas 9. 7. 1999,

-) Smlouva o společném postupu investorů č. j. 4100/98/68 ze dne 19. 10. 1998 uzavřená mezi žalovaným a společností I, akciová společnost (IČ: 63145057)

52. V podrobnostech soud zjistil následující. Soud ze Smlouvy o společném postupu investorů č. j. 4100/98/68 ze dne 19. 10. 1998 uzavřené mezi žalovaným a společností I, akciová společnost (IČ: 63145057), zjistil, že smluvní strany v ní upravily vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s financováním, výstavbou a správou tří bytových domů nacházejících se na pozemcích parc. č. 2208/5, 2208/6 a 2208/7, k . Vratislavice nad Nisou (budovy jsou nyní ve spoluvlastnictví Bytového družstva ZÚ ALFA a žalované, Bytového družstvo ZÚ BETA a žalované a Bytového družstvo ZÚ GAMA a žalované); účel této smlouvy byl stejný jako účel Smluv, které jsou posuzovány v tomto soudním řízení, čemuž odpovídá i totožná či obdobná struktura a znění práv a povinností.

53. Žalovaný a společnost I, akciová společnost se v článku III., odst. 3.7 smlouvy zavázaly následovně: „Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že vždy nejpozději do 30 dnů po uplynutí lhůty 20 let od data zápisu novostavby do katastru nemovitostí uzavřou smlouvu, jejímž obsahem bude bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města na Intermu a výmaz věcného práva Města rozhodovat o obsazování bytů a stanovení výše nájemného. K uzavření této budoucí smlouvy je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu kterákoliv ze smluvních stran nejdříve 30 dnů před uplynutím lhůty 20 let od data zápisu novostavby do katastru.“

**54. Znění čl. III. odst. 3.7 této smlouvy je totožné se zněním článku III. odst. 3.5 Smluv, o který žalobce opírá svůj nárok vymezený v primárním petitu.**

55. Soud má dále z důkazů provedených výše uvedenými Dohodami o převodu práv a povinností za prokázané, že později došlo k postoupení práv a povinností z této smlouvy na Bytové družstvo ZÚ ALFA, Bytové družstvo ZÚ BETA a Bytové družstvo ZÚ GAMA, když dne 22. 04. 1999 byla mezi Bytovým družstvem ZÚ ALFA a společností I, akciová společnost a se souhlasem žalovaného uzavřena dohoda o převodu práv a povinností, na základě které Interma, akciová společnost převedla na Bytové družstvo ZÚ ALFA veškerá svá práva a povinnosti dle uvedené smlouvy. Téhož dne byla uzavřena totožná dohoda o převodu práv a povinností na Bytové družstvo ZÚ BETA a Bytové družstvo ZÚ GAMA. V důsledku toho byla žalovaný povinen uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu dle čl. III. odst. 3.7 uvedené smlouvy s těmito bytovými družstvy.

56. Soud má za prokázané z důkazu provedeného Unesením zastupitelstva žalobce č. 88/2021 ze dne 29. 4. 2021: „Majetkoprávní operace – záměr bezúplatného převodu podílů města v bytových domech spolufinancovaných z SFRB (tj. ze Státního fondu rozvoje bydlení), (č. l. 653 až 655), že jím byl schválen záměr prodeje spoluvlastnických podílů žalované na bytových domech spolufinancovaných ze Státního fondu rozvoje bydlení, a to za cenu 1 Kč na následující bytová družstva:

- Stavební bytové družstvo A+G Stadion (IČ: 254 34 136);
- Liberecké bytové družstvo Stadion (IČ: 250 49 593);
- Bytové družstvo ZÚ ALFA (IČ: 254 01 190);
- Bytové družstvo ZÚ BETA (IČ: 254 01 203);
- Bytové družstvo ZÚ GAMA (IČ: 254 01 688);
- Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ (IČ: 254 41 906);
- Bytové družstvo VLNAŘSKÁ (IČ: 254 74 995);

- Bytové družstvo STARÝ HARCOV (IČ: 250 23 438);
- Bytové družstvo SPEKTRUM (IČ: 254 60 242); a
- Bytové družstvo LB TYRŠOVA (IČ: 254 07 406).

57. Zastupitelstvo žalované v uvedeném usnesení zároveň uložilo předložit uvedenou majetkoprávní operaci pro Bytové družstvo ZÚ ALFA, Bytové družstvo ZÚ BETA a Bytové družstvo ZÚ GAMA ke schválení zastupitelstvu žalované.

58. Žalobce poukazuje na to, že žalovaný k datu 26. 10. 2021 schválil samotný převod spoluvlastnického podílu žalované za symbolickou 1 Kč prozatím na tři z nich, jmenovitě Bytové družstvo ZÚ ALFA (IČ: 254 01 190), Bytové družstvo ZÚ BETA (IČ: 254 01 203) a Bytové družstvo ZÚ GAMA (IČ: 254 01 688). Žalovaná s Bytovým družstvem ZÚ ALFA již uzavřela dokonce převodní smlouvu. Žalobce poukazuje na skutečnost, že se tak stalo i přesto, že ani v těchto případech se schválení uvedené smlouvy o společném postupu ze strany zastupitelstva žalované nepodařilo dohledat (tj. jedná se o identický případ jako u žalobce).

59. Soud má dále za prokázané důkazem provedeným listinou Usnesení zastupitelstva žalovaného č. 198/2021 ze dne 29. 7. 2021, a to včetně schváleného znění smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu (č. l. 671 – 677), že dne 29. 07. 2021 zastupitelstvo žalovaného na svém mimořádném zasedání přijalo usnesení č. 198/2021, kterým schválilo převod spoluvlastnického podílu žalovaného na příslušném bytovém domě na Bytové družstvo ZÚ ALFA, a to za kupní cenu ve výši 1 Kč, a znění smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, a uložilo zajistit provedení všech úkonů spojených se schválenou majetkoprávní operací.

60. Žalobce poukazuje na skutečnost, že žalovaný pro odůvodnění uskutečnění převodu spoluvlastnického podílu žalovaného na bytové družstvo podle výše uvedeného čl. III odst. 3.7 smlouvy (který je totožný se zněním čl. III odst. 3.5 Smluv) užívá následující právní argumentaci, a to za situace, kdy se – dle tvrzení žalovaného – schválení uvedené smlouvy o společném postupu ze strany zastupitelstva žalované nepodařilo dohledat:

- aplikace zásad právního státu, zejména zásady pacta sunt servanda (smlouvy se mají dodržovat);
- aplikace relevantní judikatury, např. nálezu Ústavního soudu ze dne 03. 03. 2021, sp. zn. II. ÚS 1250/20 a nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3314/20 ze dne 15. 02. 2021 (na oba nálezy Ústavního soudu žalobkyně v tomto soudním řízení poukazuje);
- jednání v souladu s dobrými mravy ve vztahu k časovým okolnostem, péče bytového družstva o spoluvlastnický podíl;
- veřejný zájem žalované na prodeji celého spoluvlastnického podílu, neboť není zájmem žalované setrvávat v daném stavu, tj. ve vlastnictví z důvodu potřeby průběžných investic;
- doba, jež uplynula od výstavby, a stav budovy, který bude vyžadovat investice, když do bytového domu nebylo ze strany žalované s ohledem na výši sjednaného nájmu investováno;
- cena výstavby budovy byla uhrazena ze zdrojů bytového družstva a získané státní dotace;
- důvodné očekávání bytového družstva na základě uvedené smlouvy o společném postupu;
- existence právního vztahu založeného shora uvedenou smlouvou o společném postupu a dohodou o převodu práv a povinností;
- skutečnost, že důvody případné neplatnosti nebyly způsobeny bytovým družstvem a zakládaly by mu možnost domáhat se vůči žalované náhrady škody, a to s odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2019, sp. zn.: 25 Cdo 909/2019 (na uvedené rozhodnutí Nejvyššího soudu žalobkyně v tomto soudním řízení rovněž poukazuje); a

• skutečnost, že Bytové družstvo ZÚ ALFA podalo žalobu na nahrazení projevu vůle žalované uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu žalované na bytovém domě na toto bytové družstvo.

61. Soud má za prokázané z důkazu provedeného schváleným zněním smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, následující:

62. V jejím Článku 3 (Relevantní skutečnosti jako předpoklad uzavření Smlouvy) smluvní strany konstatují, že:

*„ 2. SML jako budoucí převodce na straně jedné a právní předchůdce BD obchodní společnost I, akciová společnost, IČO: 631 150 57, tehdy se sídlem Liberec, Masarykova 12, PSČ: 460 01 (v textu dále jen, „Interma“) jako budoucí nabyvatel na straně druhé uzavřely Smlouvu o společném postupu investorů č.j.: 4100/98/68 ze dne 19. 10. 1998, kde je mj. v čl. 3 7. sjednán budoucí převod Spoluvlastnického podílu na společnost I (v textu dále jen, „Smlouva o společném postupu“). Následně byla mezi Interma na straně jedné a BD na straně druhé uzavřena Dohoda o převodu práv a povinností ze dne 9. 7. 1999 s akceptací SML (v textu dále jen, „Dohoda o převodu“), kterou BD vstoupilo do právního postavení Interma a tedy i budoucího nabyvatele.*

*3. Podmínku zveřejnění záměru je nutno posuzovat dle ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (dále v textu jen, „PZO“), v tehdy platném znění, nikoli dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále v textu jen, „ZoO“), v rozhodném znění, kdy veřejnost byla o celém záměru dostatečně informována. V citovaném znění PZO nebyla výslovně obsažena sankce neplatnosti.*

*4. Podmínku předchozího souhlasu s uzavřením Smlouvy o společném postupu je nutno posuzovat dle ustanovení § 36a PZO. Schválení Smlouvy o společném postupu zastupitelstvem SML se nepodařilo dohledat. V citovaném znění PZO nebyla výslovně obsažena sankce neplatnosti.*

*5. Mezi Smluvními stranami bez ohledu na shora uvedené vznikl závazkový vztah a ke dnešnímu dni existují vzájemné závazky založené nejen užíváním dále uvedeného Spoluvlastnického podílu ze strany Nabyvatele, ale i dále úhrady nákladů ze strany Nabyvatele a prostřednictvím státní dotace, vzájemného plnění sjednaných závazků po dobu 20 let ze strany Smluvních stran a zejména legitimního očekávání Nabyvatele, který po celou dobu sledoval zajištění bytových potřeb svých členů (obyvatelů SML) a nerealizoval žádný ekonomický zisk.“*

V jejím Článku 4 (Důvody mimosoudního vyřízení), smluvní strany konstatují, že:

*„ 1. Převodce prohlašuje, že v podrobnostech jsou předpoklady a zdůvodnění pro uzavření Smlouvy a dodržení původních sjednaných závazků obsaženy v důvodové zprávě materiálu SML, který byl podkladem pro schválení záměru pro níže uvedený převod SML dle bodu č. 8 na 4. zasedání zastupitelstva SML dne 29. 4. 2021, číslo usnesení 88/2021 a dále v důvodové zprávě materiálu SML, který byl podkladem pro schválení uzavření Smlouvy dle bodu .... na 1. mimořádném zasedání zastupitelstva SML dne 29. 7. 2021, číslo usnesení ....., kdy Nabyvatel se s těmito dokumenty před podpisem seznámil a s těmito souhlasí a nemá vůči nim výhrad.*

*2. Smluvní strany uzavírají Smlouvu i s ohledem na časovou návaznost jednotlivých faktických a právních jednání nezbytných pro uzavření Smlouvy, kdy z důvodu právní jistoty byl znovu zveřejněn záměr dle ustanovení § 39 odst. 1 ZoO (včetně jeho schválení zastupitelstvem SML) a Smlouva znovu schválena zastupitelstvem SML před jejím uzavřením, včetně zdůvodnění dle § 39 odst. 2 ZoO (viz: čl. 12 Smlouvy), tj. s ohledem na to, že před uzavřením Smlouvy a provedení vkladu, je možné jakákoli dílčí pochybení napravit zejména v souladu s předpoklady dle čl. 3 odst. 5 Smlouvy, což je plně v souladu s právním řádem, zásadami právního státu – zejména, „pacta sunt servanda“, relevantní judikaturou – např. rozhodnutí Ústavního soudu pod sp. zn.: II. ÚS 295/21 ze dne 23.2.2021, pod sp. zn.: II. ÚS 3314/20 ze dne 15. února 2021, či pod sp. zn.: II. ÚS 1250/20 ze dne 3.3.2021, Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí ze dne 1.4.2021“*

63. Soud zjistil z důkazu provedeného listinou podkladový materiál pro mimořádné zasedání zastupitelstva žalovaného ze dne 29. 07. 2021 – důvodová zpráva k bodu jednání o převodu spoluvlastnického podílu žalované na bytovém domě na Bytové družstvo ZÚ ALFA (čl. 678 – 680), že se v něm mimo jiné uvádí:



64. „ Podmínku zveřejnění záměru je nutno posuzovat dle ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (dále jen, „PZO“), v tehdy platném znění, nikoli dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen, „ZoO“), v rozhodném znění, kdy veřejnost byla o celém záměru dostatečně informována (dochovány výstřižky ze Zpravodaje města o plánované výstavbě bytů v Zeleném údolí za pomoci státní dotace na bydlení). Dle právního vyjádření je uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu za původně sjednaných podmínek (dále jen, „Smlouva“) možné, když z důvodu právní jistoty byl znovu zveřejněn záměr dle ustanovení § 39 odst. 1 ZoO (včetně jeho schválení zastupitelstvem SML) a Smlouva schválena zastupitelstvem SML před jejím uzavřením včetně zdůvodnění dle § 39 odst. 2 ZoO, tj. s ohledem na to, že před uzavřením Smlouvy a provedením vkladu, je možné jakékoli dílčí pochybení napravit, což je plně v souladu s právním řádem, zásadami právního státu – zejména, „pacta sunt servanda“, relevantní judikaturou – např. rozhodnutí Ústavního soudu pod sp. zn: II. ÚS 295/21 ze dne 23. 2. 2021, pod sp. zn.: II. ÚS 3314/20 ze dne 15. února 2021, či pod sp. zn: II. ÚS 1250/20 ze dne 3. 3. 2021 a Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí ze dne 1. 4. 2021“

65. Soud zjistil z důkazu provedeného dokumentem Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu na (čl. 695 – 698), který je ve výše uvedených dokumentech žalovaného opakovaně citován, mimo jiné, že:

„ I. Úvod

*(Český právní řád je založen na principu respektování legitimního očekávání plynoucího ze sjednaných závazků. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí považují za žádoucí, aby bylo toto legitimní očekávání bytových družstev a nájemců naplněno. Současně však musí být naplněny požadavky stanovené zákonem o obcích pro platné právní jednání, zejména požadavek péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona o obcích.*

*(V obecné rovině je proto nutné tam, kde existuje platná smlouva o budoucím převodu bytů či bytových domů, tento platný závazek respektovat a smlouvu splnit, tj. uzavřít převodní smlouvy za podmínek dle budoucích smluv. Platí totiž, že práva a povinnosti vyplývající z příslušné smlouvy mají být dodrženy.*

*(Tam, kde v minulosti došlo ke sjednání smlouvy o budoucím převodu bytu či bytového domu s obcí, avšak tato se později ukázala jako absolutně neplatná z důvodů porušení zákona o obcích (nezveřejnění záměru či neschválení smlouvy v příslušném orgánu obce), nezbyvá než – má-li dojít k platnému převodu bytu či bytového domu – sjednat novou smlouvu.*

*(Při sjednávání nové smlouvy je vhodné zohlednit očekávání nájemců, že získají do vlastnictví byt či bytový dům za původně sjednaných podmínek (byt' se smlouva později ukázala jako neplatná). Při sjednávání nové smlouvy je však nutné též dodržet mj. všechny požadavky plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tedy zveřejnit záměr (§ 39 odst. 1), schválit uzavření smlouvy v příslušném obecním orgánu (§ 85 písm. a)) a respektovat povinnost péče řádného hospodáře (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2).“*

66. Soud na návrh žalovaného provedl výslech několika svědků. Jejich svědecké výpovědi měly dle žalovaného přinést odpověď na otázku, zda svědkové dostali nějakou informaci o tom, že součástí společné výstavby bytových Domů žalobcem a žalovaným by měl být někdy v budoucnu bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na bytových Domech žalovaného na žalobce.

67. Svědek [celé jméno svědka], současný zastupitel žalovaného, mimo jiné vypověděl, že byl v období let 1994 1998 členem zastupitelstva města Liberce, pokud jde o předmětné Smlouvy, svědek k tomu za jakých okolností byla uzavíraná daná smlouva, tzn. citované ustanovení o bezúplatném převodu, uvedl, že si není vědom a je přesvědčen, že zastupitelstvo města v letech 1994 neprojednávalo tuto smlouvu a neprojednávalo ani tím pádem bezúplatný převod svého spoluvlastnického podílu po 20 ti letech na Interterm, následně k dotazu zda předmětné Smlouvy

v letech 1994 byly schváleny zastupitelstvem města Liberce popř. toto nabytí majetku, zda bylo schváleno, svědek uvádí, že si to přesně nepamatuje.

68. Právní zástupce žalobce vyjádřil pochybnosti o věrohodnosti tohoto svědka, uvedl, že svědek je členem vyjednávacího týmu žalovaného, účastnil se všech jednání, kterých se právní zástupce žalobce s žalobcem jako klientem zúčastnil. Podle právního zástupce žalobce z právních analýz AK žalovaného, které byly předkládány orgánům města jako zastupitelstvu a které jsou zveřejněny na stránkách města, má svědek podstatně detailnější znalost celé kauzy než z let 1994.

69. Svědek [celé jméno svědka] vypověděl, že si nevybavuje s jistotou, zda v letech 1994 byl členem nějakého orgánu nebo členem nějaké komise města Liberec, patrně byl členem nějaké komise, ale nepamatuje si už, v jakém to bylo období. Soud tedy z jeho výpovědi nezískal ve vztahu k projednávané věci žádné relevantní informace.

70. Svědkyně [celé jméno svědkyně] vypověděla, mimo jiné, že se jednalo o první byty, které se městu dařilo stavět ve spolupráci s Intermou. Ví, že na to byly vázány státní dotace, proto tam muselo město sehrát důležitou roli, aby ty dotace byly poskytnuty. Měly to být sociální byty pro lidi, kteří nedosáhnou na běžné bydlení. Svědkyně uvedla, že v letech 1994 1996 byla členkou zastupitelstva města Liberce, je možné, že byla v té době i členkou rady města Liberce. Svědkyně k dotazu soudu, zda si dokáže vybavit, zda v letech 1994 1996 coby členka zastupitelstva města Liberce, popř. členka Rady města Liberce byla seznamována, resp. jí byly předkládány, nějaké materiály týkající se spolupráce města Liberce a Intermy, pokud jde o bytový soubor Zelené údolí, uvedla, že si nepamatuje, že by vznikla někdy diskuze, která by směřovala k tomu, komu ty byty budou patřit a kdyby taková diskuze vznikla, tak by to určitě muselo vést k nějaké majetkoprávní operaci. Svědkyně k dotazu soudu, zda si dokáže vzpomenout z let 1994 1996 z pozice členky zastupitelstva města Liberce, jaké byly podmínky spolupráce mezi městem Libercem a Intermou, pokud jde o bytový soubor Zelené údolí, uvedla, že už ne.

71. Soud při právním posuzování otázky, zda jsou předmětné Smlouvy platné, a to včetně smluvního ujednání o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí obsaženého v čl. III., odst. 3.5. Smluv, vyšel z těchto skutkových zjištění.

72. Smlouvy, jejichž platnost soud posuzuje, v sobě, jak správně uvádí žalobce, obsahují více souvisejících závazků a smluvních vztahů, zejména:

- dohodu o sdružení finančních prostředků na výstavbu Domů,
- dohodu o dočasnosti spoluvlastnictví po dobu 20 let od zápisu Domů v katastru nemovitostí,
- dohodu o správě společné věci, a
- smlouvu o smlouvě budoucí o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů žalované na Domech na žalobce po uplynutí 20 letech od zápisu Domů v katastru nemovitostí.

Z obsahu předmětných Smluv (ale i z dalších souvisejících dokumentů, zejména z dotačních a zástavních smlouvách) je tedy zřejmá vůle smluvních stran že předmětem dohody stran byla společná investice žalobkyně a žalované v dohodnuté výši na výstavbu Domů, a

- výše spoluvlastnických podílů byla určena na dobu určitou 20 let (viz čl. III odst. 3.2 Smluv),
- závazek žalované převést po 20 letech spoluvlastnické podíly na Domech na žalobkyni (viz čl. III odst. 3.5 Smluv),
- smluvní strany deklarovaly, že jsou svými projevy vůle vázány, až do dne uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu“ (viz čl. III odst. 3.6 Smluv),
- závazek žalované nepřevést své spoluvlastnické podíly po dobu 20 let ode dne, kdy bude proveden zápis Domu do katastru nemovitostí, na třetí osobu (viz čl. III odst. 3.3 Smluv),

- zástavní právo zřízené na dobu 20 let od kolaudace Domů k zajištění budoucí pohledávky České republiky na vrácení poskytnuté státní dotace ze strany žalované pro případ porušení dotačních podmínek ze strany žalované,
- zvláštní pravidla pro správu Domů jako společné věci po dobu trvání spoluvlastnictví,
- právo žalované po dobu 20 let disponovat s byty v Domech (viz čl. V odst. 5.1 Smluv), a
- právo žalobkyně po dobu 20 let disponovat s nebytovými prostory v Domech (viz čl. V odst. 5.6 Smluv).

73. Jako zcela logická a odpovídající zjištěnému skutkovému stavu se jeví argumentace žalobce, že žalobce by se nezavázal k určení spoluvlastnických podílů na Domech ve výši 49% k 51% na dobu 20 let, které neodpovídalo vloženým investicím stran, ke zřízení zástavního práva zajišťujícího dotaci poskytnutou žalované a zatěžující celé nemovitosti, určování nájemců ze strany žalovaného, akceptaci regulovaného nájemného, zatížení pozemků stavbou domů bez právního důvodu a dohody o placení nájemného atd., kdyby nebyla součástí Smluv dohoda stran o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů žalované na Domech na žalobce po uplynutí 20 let.

74. Soud, shodně s žalobcem konstatuje, že z výše uvedených důvodů jsou jednotlivá ustanovení Smluv neoddělitelná, tj. že smluvní ujednání o smlouvě budoucí převodní podle čl. III odst. 3.5 Smluv není oddělitelné od zbylých částí Smluv a nelze proto, jak tvrdí žalovaný, nahlížet na něj izolovaně od ostatního obsahu Smluv a izolovaně posuzovat jeho platnost.

75. Ostatně, i sám žalovaný ve schváleném znění smlouvy o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu týkající se skutkově obdobné věci, v jejím Článku 3 (Relevantní skutečnosti jako předpoklad uzavření Smlouvy), v podrobnostech výše, potvrzuje, že: „Mezi Smluvními stranami bez ohledu na shora uvedené vznikl závazkový vztah a k dnešnímu dni existují vzájemné závazky založené nejen užíváním dále uvedeného Spoluvlastnického podílu ze strany Nabyvatele, ale i dále úhrady nákladů ze strany Nabyvatele a prostřednictvím státní dotace, vzájemného plnění sjednaných závazků po dobu 20 let ze strany Smluvních stran.“

76. Soud v této souvislosti považuje za příléhavé Usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 2. 2021, sp. zn. II. ÚS 295/21, které se týká skutkově obdobné věci jako je projednávaná věc (a také jako je žalobcem zmiňované rozhodnutí Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019): „Ústavní stížnost je zjevně neopodstatněná. V právních závěrech obecných soudů nebylo shledáno nic neústavního; obsahují podrobné odůvodnění, pokud jde o skutková zjištění i právní závěry. V projednávané věci se soud prvního stupně podrobně zabýval skutečnostmi, na jejichž základě účastníci ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní sjednali cenu ve výši 1 Kč: Totiž žalobce se podílel na úhradě nákladů spojených s výstavbou domů a žalovaný stěžovatel (město) na dostavbu čerpal úvěr a obdržel investiční dotaci ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci. Za této situace, jak konstatoval také Nejvyšší soud v napadeném usnesení, není námitka neplatnosti smlouvy proto, že obsahem nebo účelem obchází zákon, anebo se přiči dobrým mravům opodstatněná (s odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2008 sp. zn. 28 Cdo 3757/2007).“ Soud pro úplnost dodává, že Okresní soud v Mělníku dne 3. 10. 2019 v řízení sp. zn. 6 C 27/2019 pravomocným rozsudkem vyhověl žalobě bytového družstva o nahrazení projevu vůle obce Neratovice k uzavření smlouvy o koupi nemovitých věcí za 1 Kč (tj. za původně sjednaných podmínek), a správnost rozhodnutí potvrdily i nadřízené soudy – Krajský soud v Praze dne 10. 3. 2020 v řízení sp. zn. 23 Co 16/2020 a Nejvyšší soud v řízení sp. zn. 33 Cdo 1896/2020.

77. Zjištěný skutkový stav dále vypovídá o tom, že smluvní strany jednaly po dobu delší 20 let takovým způsobem, který nevyvolával žádné pochybnosti o platnosti Smluv, a realizovaly a dodržovaly veškerá práva a povinnosti pro ně z nich vyplývající, neboť:

- smluvní strany uzavřely v průběhu let řadu dodatků ke každé ze Smluv, jakož i nové zástavní smlouvy,
- žalovaný aktivně využívala svých práv dohodnutých ve Smlouvách a prostřednictvím Smluv prováděla svou sociální politiku,
- žalovaný dokonce začala činit kroky k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů ve smyslu čl. III odst. 3.5 Smluv spočívající zejména v tom, že (i) od srpna 2018 vyjednávala s žalobkyní obsah převodní smlouvy, (ii) potvrdila žalobkyni, že spoluvlastnické podíly na Domech budou na ni převedeny darovací smlouvou ve smyslu Smluv, (iii) žalovaný v říjnu 2018 zveřejnila v souladu se zákonem o obcích záměr převodu (daru) spoluvlastnických podílů na Domech a (iv) žalovaná informovala nájemce bytů v Domech, že v prvním čtvrtletí 2019 dojde ke změně vlastnictví Domů tak, že jejich výlučným vlastníkem bude žalobkyně.

78. Změna v jednání žalovaného nastala až v roce 2018 (po volbách do zastupitelstva žalobce), kdy žalovaný náhle přestal jednat v souladu s dohodnutým, a začala zpochybňovat platnost smluvních vztahů s žalobcem.

79. Je skutečností, že se schválení předmětných Smluv ze strany zastupitelstva žalovaného nepodařilo dohledat.

K tomu je ovšem nutné současně dodat:

1. Je třeba zdůraznit skutečnost, že platnost předmětných Smluv je třeba posuzovat podle zákona o obcích č. 367/1990 Sb., který ve výše citovaném ustanovení § 36a s nedodržením podmínek pro rozhodování o majetkoprávních úkonech obce sankci absolutní neplatnosti takového právního úkonu výslovně neobsahoval. Ta byla dovozována za použití § 39 ObčZ. Jednalo se tedy o právní úpravu v rozhodné době méně přísnou, nežli je ta, která byla přijata následně v zákoně 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), kde se v § 39 uvádí: „Záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce<sup>3b</sup> obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.“

Soud v této v souvislosti odkazuje na Nález Ústavního soudu ze dne 19. 7. 2016, sp. zn. III. ÚS 798/15, podle něhož: „Nikoliv každý právní úkon, jenž se jeví protiprávním, stihá sankce neplatnosti, a to i neplatnosti absolutní.“ V odůvodnění citovaného nálezu Ústavního soudu se dále uvádí:

„ 29. Ústavní soud v nálezu ze dne 6. 4. 2005 sp. zn. II. ÚS 87/04 (N 75/37 SbNU 63) konstatoval, že, závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu“, a dále zdůraznil, že, v soukromoprávní sféře ne každý rozpor se zákonem má automaticky za následek absolutní neplatnost právního úkonu. Smyslem ochrany legality v soukromoprávní sféře není jen ochrana zájmů státu, ale především ochrana soukromoprávních vztahů, tedy především ochrana smluvních vztahů podle zásady ‚pacta sunt servanda‘ (smlouvy se musí dodržovat)“.

30. Z výše uvedených závěrů plyne pravidlo, že nikoliv každý právní úkon, jenž se jeví protiprávním, stihá sankce neplatnosti. Tuto otázku pak (z povahy věci) nelze řešit jinak než na základě poměrování hodnot, které má zákon chránit. Takovými hodnotami jsou buď veřejný pořádek, anebo ochrana účastníků právního styku na straně jedné a svobodná vůle jedince, která by byla závěrem o neplatnosti právního úkonu zasažena, na straně druhé (k principu autonomie

vůle a jeho významu v systému ochrany základních práv a svobod viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 1. 2000 sp. zn. IV. ÚS 387/99 (N 1/17 SbNU 3), ze dne 28. 1. 2004 sp. zn. I. ÚS 546/03 (N 12/32 SbNU 107), ze dne 7. 12. 2004 sp. zn. I. ÚS 670/02 (N 183/35 SbNU 423), ze dne 11. 11. 2009 sp. zn. IV. ÚS 128/06 (N 235/55 SbNU 267), ze dne 10. 4. 2014 sp. zn. III. ÚS 3725/13 (N 55/73 SbNU 89)), a to za použití testu proporcionality (nálezy ze dne 24. 7. 2007 sp. zn. I. ÚS 557/05 (N 116/46 SbNU 99)).“

2. Je nepochybné, že žalovaný vůli k uzavření Převodních smluv vytvořil, se společným investičním záměrem byl seznámen, s budoucím bezúplatným převodem byl seznámen a souhlasila s ním. Konkrétně lze poukázat zejména na výše uvedené dva dokumenty (v porobnostech výše):

důvodovou zprávu k usnesení rady města ze dne 12. 12. 1995 ve věci výstavby obecních bytů v lokalitě Zelené údolí (ve spisu na č. listu 180–181), kterým se schvaluje výsledek výběrového řízení na dodavatele stavby a ve kterém se shrnuje dosavadní historie projektu a uvádí mimo jiné následující kritérium spolupráce: „po 20 letech bezúplatný převod na firmu Interma a.s.“; a

usnesení zastupitelstva žalované č. 14/97 ze dne 25. 02. 1997 (ve spisu na č. listu 191), které k bodu programu označeného jako „Majetkoprávní vypořádání po dostavbě domů s nájemními byty Zeleného údolí“ mimo jiné vzalo na vědomí informaci o postupu výstavby předmětných bytových domů. Uvedená informace o postupu výstavby byla součástí důvodové zprávy a zastupitelstvo žalované bylo v důvodové zprávě informováno, že jednou z podmínek Smluv je, že, po uplynutí 20 let od vkladu vlastnického práva k bytovým domům do katastru nemovitostí převede žalovaná bezúplatně svůj 51% spoluvlastnický podíl na těchto bytových domech.“

3. Je zřejmé, že skutečnost, že se schválení předmětných Smluv ze strany zastupitelstva žalovaného nepodařilo v projednávané věci dohledat, pro žalovaného nepředstavuje překážku bránící mu v tom, aby s Libereckými bytovými družstvy ve skutkově totožných věcech převodní smlouvy uzavíralo (viz obsáhlá skutková zjištění tak jak jsou popsána výše).

80. Pokud jde o zveřejnění záměru, tak žalobce prokázal (dobovými články z tisku, audiozáznamem rozhlasového vysílání) že veřejnost byla o celém záměru dostatečně informována.

81. Podle § 36a/1, písm. a) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), jak platilo v rozhodném znění (tj. k datu před a v době, kdy byly uzavřeny sporné Smlouvy), dále jen „OZř“, obecní zastupitelstvo rozhoduje o těchto majetkoprávních úkonech obce: o nabytí a převodu věcí,

82. Podle § 36a/4 OZř záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

83. Podle § 39 ObčZ neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

84. Podle § 42 ObčZ vznikne-li pro neplatnost právního úkonu škoda, odpovídá se za ni podle ustanovení tohoto zákona o odpovědnosti za škodu.

85. Podle § 415 ObčZ každý je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.

86. Podle § 420/1 ObčZ Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

87. Podle § 3079/1 o. z. právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti stanovené právními předpisy, k němuž došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzuje podle dosavadních právních předpisů.

88. Podle § 3030 o. z. i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů, se použijí ustanovení části první hlavy I.

89. Podle Komentáře ASPI k 3030 o. z. Užití předchozích právních úprav, JUDr. Jiří Nykodým:

*„ Toto ustanovení obsahuje výkladové pravidlo k aplikaci ustanovení předchozích úprav soukromého práva. Jde o to, že tzv. střední občanský zákoník (č. 141/1950 Sb.) a občanský zákoník č. 40/1964 Sb. v řadě směrů opustily zásady soukromého práva. I když se budou práva a povinnosti posuzovat v intencích § 3028 odst. 1 podle dosavadních předpisů (srov. zásadu, že zákon nepůsobí nazpět), je nutné jejich výklad přizpůsobit zásadám, na nichž soukromé právo stojí. Z nich jako klíčové lze uvést zásady autonomie vůle osoby, jako projev její svobody v soukromoprávní sféře, jakož i vzájemnou rovnost osob soukromoprávních poměrů. Proto platí, že nezakazuje-li to zákon, mohou si osoby soukromého práva dohodnout práva a povinnosti odchylně od zákona (§ 1 odst. 2).*

*Ani autonomie vůle osob soukromého práva jako projev její svobody však nemůže být bezbřehá. Její meze musí mít oporu v obecně uznávaných pravidlech slušného chování. Předchozí úpravy soukromého práva musí být proto interpretovány a aplikovány v souladu se zásadami, které jsou formulovány v první části hlavy I občanského zákoníku. To znamená, že musí být vykládány především ve shodě s Listinou základních práv a svobod a současným ústavním pořádkem v souladu s dobrými mravy a spravedlností. Občanský zákoník klade navíc důraz na poctivost jednání osob soukromého práva, na presumpci a ochranu jejich dobré víry, zákaz zneužití soukromých práv a ochranu slabší strany.*

*Pro výklad komentovaného ustanovení má zásadní význam rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2015 sp. zn. 21 Cdo 3612/2014. V tomto rozsudku se Nejvyšší soud vyjádřil zásadním způsobem k výkladu § 3030. Vyslovil se v tom smyslu, že toto ustanovení nelze vykládat tak, že by umožňovalo pravou zpětnou účinnost ustanovení § 1 až 14 na dříve (do 31. 12. 2013) vzniklé právní vztahy. Podle publikovaného zápisu z jednání občanskoprávního a obchodního kolegia konaného dne 11. 11. 2015 tento názor převážil, což vedlo k rozhodnutí publikovat uvedený judikát ve Sbírce soudních rozhodnutí. Východiskem úvah Nejvyššího soudu je, že zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, má obdobně jako většina právních předpisů zpětnou účinnost, jak vyplývá z § 3028, podle kterého lze jeho ustanovení použít také na právní vztahy, které vznikly před jeho účinností. Zpětná působnost vyjádřená v § 3028 až 3079 spočívá na principech nepravé retroaktivity.“*

90. Podle § 1/2 o. z. nezakazuje-li to zákon výslovně, mohou si osoby ujednat práva a povinnosti odchylně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.

91. Podle § 3/2, písm. d) o. z. soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny.

92. Podle § 3/3 o. z. soukromé právo vyvěrá také z dalších obecně uznávaných zásad spravedlnosti a práva.

93. Podle § 6/1 o. z. každý má povinnost jednat v právním styku poctivě.

94. Soud, pokud jde o zásadu poctivosti a rovněž, pokud jde o legitimní očekávání nabytí majetku, považuje za přílehlavý odkaz žalobce na rozsudek Okresního soudu Praha-východ z 18. srpna 2020, č. j. 3 C 423/2019-109 (v právní moci dne 9. 10. 2020), v podrobnostech výše.

95. Podle § 6/2 o. z. nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

96. Podle § 7 o. z. má se za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.

97. Podle § 8 o. z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

98. Podle § 13 o. z. každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.

99. Podle § 132 o. s. ř. soud důkazy hodnotí podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom pečlivě přihlíží ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci.

100. Je třeba zdůraznit skutečnost, že platnost předmětných Smluv je třeba posuzovat podle zákona o obcích č. 367/1990 Sb., který ve výše citovaném ustanovení § 36a s nedodržením podmínek pro rozhodování o majetkoprávních úkonech obce sankci absolutní neplatnosti takového právního úkonu výslovně neobsahoval. Ta byla dovozována za použití § 39 ObčZ. Jednalo se tedy o právní úpravu méně přísnou, nežli je ta, která byla přijata následně v zákoně 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), kde se v § 39 uvádí: „Záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmouti, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zříditi právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce<sup>3b</sup> obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřiti a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné.“

101. Soud považuje pro právní posouzení věci za zásadní nedávný Nález Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. II. ÚS 1250/20-2, podle něhož:

102. „ 13. V oblasti soukromého práva má být každému co nejvíce umožněno konat v souladu s vlastními zájmy, čemuž ze strany státu odpovídá nutnost respektovat ústavní zásady, chránící zejména smluvní svobodu, a to i pro její společenskou a hospodářskou funkci. Účastníci soukromoprávních vztahů se musí s důvěrou spolehnout na princip *pacta sunt servanda*, zásadu "co není zakázáno, je dovoleno" a ochranu autonomie vůle, neboť jde o jednu ze základních podmínek fungování právního státu, který je v moderním ústavním právu chápán pouze jako materiální právní stát.

103. 14. Stěžejní je vždy interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy, nebo, jako v daném případě, souboru na sebe navazujících smluv, pokud není zcela zřejmé, že odporují zákonu (zde je však na místě restriktivní interpretace) nebo se jednoznačně přičí dobrým mravům. Ve zkoumaném případě lze jistě připustit, že zmíněný a shora popsáný soubor na sebe navazujících smluv je poněkud svérázný a netypický, to však bez dalšího neznamená, že je možno vytrhnout jednu z těchto smluv z kontextu a označit pak na tomto základě celé smluvní ujednání jako absolutně neplatné. Vždy je nutno přihlížet k oněm zvláštním okolnostem, za kterých a proč byly dané dohody uzavřeny. V nálezu ze dne 1. 9. 2015 sp. zn. II. ÚS 2108/14 (N 160/78 SbNU 409) Ústavní soud také uvedl, že je úlohou soudů, zvláště posuzují-li ve své rozhodovací praxi spory mající základ v závazkovém právu, nalézt v konkrétním ekonomicko-právním vztahu jeho těžiště tak, aby byl nalezen nejen optimální užitek pro smluvní strany, ale aby bylo dosaženo - je-li to možné - jistého rovnovážného stavu.“

104. 17. Ústavní soud shledává pro ústavně souladné řešení daného případu klíčovou také tu skutečnost, že smluvní ujednání, vedoucí k tomu, aby stěžovatel mohl užívat daný byt a investovat do něj zřejmě nemalou sumu, bylo stranami dlouhodobě realizováno a dodržováno. Náhle se pak v nesouladu s předchozím ujednáním domáhat změny toho, na čem smluvní strany dlouhá léta participovaly, co akceptovaly a co respektovaly, je potom přinejmenším překvapivé a vykazuje to znaky účelovosti. Všichni účastníci si musí být vědomi své odpovědnosti ve smluvních vztazích. Snažit se po dlouhé době zpochybňovat druhou smluvní stranu, když se dodržování dohodnutého přestane hodit, znamená porušení smlouvy i jednání proti dobrým mravům.“

105. Výše citovaný nálezn Ústavního soudu zmiňuje i další důležitou zásadu soukromého práva, a to že stěžejní je vždy interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy.

106. Pokud jde o zásadu pacta sunt servanda<sup>4</sup> (smlouvy se musí dodržovat), lze dále zmínit Usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 2. 2021, sp. zn. II. ÚS 295/21:„ Navíc Ústavní soud připomíná, že součástí demokratického právního státu je také zásada "pacta sunt servanda". Pokud se stěžovatel jednou k něčemu zavázal, když uzavřel s vedlejším účastníkem řízení smlouvu o smlouvě budoucí, je na místě tento závazek dodržet.“

107. V Nálezu Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2021, sp. zn. II. ÚS 3314/20-2 je zmiňován princip priority výkladu nezakládajícího jejich neplatnosti:„ Stručně shrnuto, obecné soudy jsou při výkladu smluv povinny respektovat princip priority výkladu nezakládajícího jejich neplatnost vyplývající z čl. 2 odst. 3 Listiny a čl. 1 odst. 1 Ústavy. Nedostojí-li této povinnosti a kladou-li na platnost smluv v důsledku nesprávného (základní práva a svobody nechránícího) výkladu podústavního práva nepřiměřené nároky, poruší tím, je-li nedodržením smluvní povinnosti jedné ze smluvních stran zasaženo do majetkové sféry druhé smluvní strany, navíc i vlastnické právo této druhé strany.“

108. Skutečnost, že obce jsou povinny dostát svým příslibům v souladu se zásadou pacta sunt servanda, je jasně vyjádřena i ve Společném stanovisku Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu ze dne 1. 4. 2021, které se týká skutkově obdobných věcí. Dne 1. 4. 2021 bylo vydáno Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu. Tímto společným stanoviskem byla jednoznačně potvrzena oprávněnost nároků žalobce a dalších subjektů po celé České republice, které jsou nyní v obdobném postavení, a ministerstva tak zaujala jasný postoj, že obce jsou povinny dostát svým příslibům v souladu se zásadou pacta sunt servanda.

109. Je nepochybné, že mezi žalobcem a žalovaným závazkový vztah podle Smluv vznikl. Soud námitku žalovaného, že ujednání v čl. 3. Smluv nelze považovat za smlouvu o smlouvě budoucí, která by obsahovala všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech, když v ní absentuje dostatečně určitě specifikovaný předmět daru, považuje za nedůvodnou, a to z těchto důvodů.

110. Podle § 289/1 ObchZ 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.

111. Podle TOMSA, Miloš. § 289 (Základní ustanovení). In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. Obchodní zákoník. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 939:„, Základní vymezení této smlouvy ponechává plnou šíři pro uplatnění vůle smluvních stran: závazek uzavřít budoucí smlouvu může převzít jen jedna ze smluvních stran nebo obě smluvní strany. Určení, jaká smlouva má být na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy uzavřena, zda jde o smlouvu určitého typu nebo nepojmenovanou smlouvu, jaký má mít předmět plnění a případně další obsah, záleží valnou měrou na vůli a potřebách smluvních stran, vyjádřených v dohodnutém obsahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Nutným požadavkem je, že musí být předmět plnění budoucí smlouvy určen alespoň obecně, tedy základním (rámcovým) vymezením, a musí být stanovena doba, kdy bude tato smlouva uzavřena.“

112. Je nepochybné, že ujednání v čl. 3. Smluv tento základní zákonný požadavek, tj. že předmět plnění budoucí smlouvy určen alespoň obecně, tedy základním (rámcovým) vymezením, a musí být stanovena doba, kdy bude tato smlouva uzavřena, splňuje. Žalobce v reakci tuto námitku



žalovaného dle názoru soudu zcela logicky a v souladu se zjištěným skutkovým stavem argumentuje, když mimo jiné uvádí, že ze znění Smluv vyplývá, že Smlouvy upravují sdružení finančních prostředků žalovaného a žalobce na výstavbu bytových domů 1A – 1F v obytné zóně Zelené údolí, Liberec, ze systematiky Smluv vyplývá, že závazek žalované bezúplatně převést Spoluvlastnické podíly žalované na Domech na žalobkyni se týkají Domů 1A – 1F, že označení Domů (tj. označení 1A až 1F) je oficiálním označením Domů, pod kterým byly Domy vedeny dříve, než byly jako stavby zapsány do katastru nemovitostí, že na základě Smluv byl spoluvlastnický podíl žalobce k Domům a Spoluvlastnický podíl žalovaného zapsány do katastru nemovitostí, Smlouvy tak posloužily jako podkladové listiny pro účely vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž Katastrální úřad tudíž neurčitost vymezení Domů jako staveb zapisujících se do katastru nemovitostí neshledal.

113. Schválení předmětných Smluv zastupitelstvem žalovaného se sice dohledat nepodařilo. Tvrdí-li žalovaný, že ze dne 5. 10. 2021 prostřednictvím svědeckých výpovědí [celé jméno svědka] a [celé jméno svědkyně] bylo prokázáno, že zastupitelstvo žalovaného o budoucím bezúplatném převodu majetku žalované na žalobce v letech 1994 – 1998 nikdy nejednalo, pak je třeba konstatovat, že takovéto skutkové zjištění, takovýto kategorický závěr, z jejich svědeckých výpovědí rozhodně nevyplývá, oba svědkové ve svých výpovědích používali obraty, jako že si není vědom, je přesvědčen, přesně si nepamatuje, v podrobnostech výše.

114. Současně však je třeba brát zřetele i na to, že ve výše citovaném § 36a OZř sankce neplatnosti výslovně obsažena nebyla. Soud interpretoval vůli smluvních stran (a ta byla více než 20 let taková, že smluvní strany chovaly takovým způsobem, že se cítí Smlouvami vázány) a upřednostnil takový výklad Smluv, který nevede k neplatnosti zkoumaných Smluv. Tato interpretace vůle smluvních stran je v souladu s výše citovaným Nálezem Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. II. ÚS 1250/20-2, který soud pro posouzení této otázky považuje za naprosto zásadní, neboť Ústavní soud zde jasně říká, že účastníci soukromoprávních vztahů se musí s důvěrou spolehnout na princip pacta sunt servanda (smlouvy se musí dodržovat). Jestliže se žalovaný po více nežli 20 letech dovolává neplatnosti (jednoho konkrétního ustanovení) Smluv, které byly do té doby smluvními stranami dlouhodobě realizovány a dodržovány, pak takové chování žalovaného vykazuje jasné znaky účelovosti. Tato účelovost jednání žalovaného je naprosto zřejmá a ještě více vyniká za situace, kdy žalovaný s jinými subjekty ve skutkově totožných věcech jako je posuzovaná věc uzavírá smlouvy o převodech spoluvlastnických podílů, přičemž argumenty, které v tomto řízení používá jako argumenty svědčící pro neplatnost Smluv zde označuje jako „dílčí pochybení“ a současně konstatuje, že takové „dílčí pochybení“ je možné napravit a realizovat převod spoluvlastnických podílů (viz dokument žalovaného podkladový materiál pro mimořádné zasedání zastupitelstva žalovaného ze dne 29. 07. 2021 – důvodová zpráva k bodu jednání o převodu spoluvlastnického podílu žalované na bytovém domě na Bytové družstvo ZÚ ALFA:, s ohledem na to, že před uzavřením Smlouvy a provedením vkladu, je možné jakékoli dílčí pochybení napravit, což je plně v souladu s právním řádem, zásadami právního státu – zejména „pacta sunt servanda“, relevantní judikaturou – např. rozhodnutí Ústavního soudu pod sp. zn.: II. ÚS 295/21 ze dne 23. 2. 2021, pod sp. zn.: II. ÚS 3314/20 ze dne 15. února 2021, či pod sp. zn.: II. ÚS 1250/20 ze dne 3. 3. 2021 a Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí ze dne 1. 4. 2021<sup>6</sup>). Soud takovéto jednání žalovaného považuje v souladu s výše citovaným Nálezem Ústavního soud za jednání proti dobrým mravům. Takové jednání je rovněž v rozporu s výše citovanými zásadami soukromého práva, tj. se zásadou, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě, jedná se o zjevné zneužití práva, které nepožívá právní ochrany.

115. Soud nad rámec výše uvedeného dodává, že přijetí takového výkladu Smluv, kdy by soud porušil princip priority výkladu nezakládajícího jejich neplatnost vyplývající z čl. 2 odst. 3 Listiny a čl. 1 odst. 1 Ústavy, viz výše citovaný Nález Ústavního soudu ze dne 15. 2. 2021, sp. zn. II. ÚS 3314/20-2, a kdy by nerespektoval skutečnou vůli stran, by mimo jiné nevyhnutelně vedlo

k závěru o odpovědnosti žalovaného škodu. Viz výše citovaný Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 12. 2019, sp. zn. 25 Cdo 909/2019 podle kterého: „Je-li právní jednání obce absolutně neplatné podle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 3 zákona o obcích, odpovídá obec za škodu tím vzniklou za podmínek § 579 odst. 2 o. z.“ Ve věci náhrady škody z neplatné smlouvy zcela k tíži obce lze zmínit z nejnovější judikatury rovněž Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2020, sp. zn. 25 Cdo 756/2020: „Při neplatnosti právního úkonu jsou jeho subjekty povinny se v první řadě mezi sebou vypořádat podle zásad o bezdůvodném obohacení (§ 451 odst. 2 obč. zák.). Vznik nároku z bezdůvodného obohacení není podmíněn existencí zavinění. Vedle toho však tomu, komu lze přičíst zavinění (a to i ve formě nevědomé nedbalosti) na způsobení neplatnosti právního úkonu (tzv. culpa in contrahendo), vznikne podle § 42 obč. zák. povinnost nahradit způsobenou škodu, tj. majetkovou újmu vyjádřitelnou v penězích vzniklou v příčinné souvislosti se zaviněným protiprávním způsobením neplatnosti právního úkonu podle § 420 obč. zák.“

116. Soud proto i s ohledem na výše uvedené upřednostnil takový výklad, který je v souladu s požadavkem, aby byl nalezen nejen optimální užitek pro smluvní strany, ale aby bylo dosaženo - je-li to možné - jistého rovnovážného stavu.“ (viz výše citovaný nálezn Ústavního soudu ze dne 1. 9. 2015 sp. zn. II. ÚS 2108/14 (N 160/78 SbNU 409).

117. Soud proto uzavírá, že v souladu s výše citovanými zásadami soukromého práva, tj. na prvním místě zásadou, „pacta sunt servanda“, ale rovněž s dalšími zásadami jako je interpretace vůle smluvních stran a přednostní role takového výkladu, jenž nevede k neplatnosti zkoumané smlouvy, zásady, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě, v souladu s relevantní judikaturou, tj. na prvním místě s Nálezem Ústavního soudu ze dne 3. 3. 2021, sp. zn. II. ÚS 1250/20-2, dále např. rozhodnutí Ústavního soudu pod sp. zn.: II. ÚS 295/21 ze dne 23. 2. 2021, pod sp. zn.: II. ÚS 3314/20 ze dne 15. února 2021, ale i ostatními výše citovanými rozhodnutími, rovněž se zřetelem na Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí ze dne 1. 4. 2021, učinil právní závěr, že předmětné Smlouvy a to včetně smluvního ujednání o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí obsaženého v čl. III., odst. 3.5. Smluv jsou platné.

118. Soud, jelikož, jak je odůvodněno výše, učinil právní závěr, že Smlouvy včetně smluvního ujednání o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí obsaženého v čl. III., odst. 3.5. Smluv jsou platné, s ohledem na uvedený právní názor zamítl nároky žalobce podle eventuálního petitu č. 1 a č. 2, které vycházely z možného právního posouzení Smlouvy coby neplatných.

119. Soud, jelikož, jak je odůvodněno výše, učinil právní závěr, že Smlouvy včetně smluvního ujednání o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí obsaženého v čl. III., odst. 3.5. Smluv (a rovněž ujednání o možnosti domáhat se nahrazení projevu vůle soudním rozhodnutím obsaženého v čl. III., odst. 3.6. Smluv) jsou platné, se dále zabýval právním posouzením toho, zda žalobce má nárok na nahrazení projevu vůle podle Smluv.

120. Podle § 3028/1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014, dále jen o. z., se tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

121. Podle § 3028/3 o. z. není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.

122. Jelikož posuzované právní poměry vznikly dávno před nabytím účinnosti o. z., je namíste posuzovat je podle v té době platných a účinných právních předpisů dopadajících na posuzované otázky.

123. Závazek žalovaného převést bezúplatně na žalobce spoluvlastnické podíly na bytových domech obsažený ve Smlouvách je dle svého obsahu závazkem ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy. Soud má za to, že je namíste aplikovat na tento posuzovaný právní poměr právní

úpravu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy, tak jak je obsažena v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v rozhodném znění, dále jen, „ObchZ“, a to v jeho ustanoveních §§ 289 - 292. A že tedy není namístě aplikovat na tento posuzovaný právní poměr zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, dále jen, „ObčZ“ (jak tvrdí žalovaný, který za použití této právní úpravy vznesl námitku promlčení ve svém vyjádření ze dne 30. 6. 2020).

124. Aplikace ObchZ na posuzovaný právní poměr, tj. na smlouvu o uzavření budoucí smlouvy, je odůvodněna následovně.

125. Podle § 261/2, věta první, zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v rozhodném znění, dále jen, „ObchZ“, platí, že touto částí zákona (pozn.: tj. částí třetí, kde jsou upraveny obchodní závazkové vztahy včetně úpravy smlouvy o smlouvě budoucí) se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb.

126. Podle Komentáře k § 261 ObchZ v ASPI (Předmět úpravy závazkových vztahů, JUDr. Zdeněk Kovařík (předseda senátu Vrchního soudu v Praze):, Musí jít o takové vztahy, kdy je zabezpečována určitá veřejná potřeba. Vyjmenovat tyto oblasti je zcela nemožné, zasahují do tak rozmanitých oblastí jako je obrana a bezpečnost státu, kultura, školství, životní prostředí, sociální a zdravotní zabezpečení a mnoho a mnoho dalších. S výjimkou státních organizací a tedy i tam, kde stát jedná prostřednictvím své složky, nemusí být ve smlouvě tato skutečnost deklarována, postačí jen faktická souvislost dané smlouvy s uspokojováním určité veřejné potřeby. Uzavírají-li smlouvu státní organizace, musí být z obsahu smlouvy patrné, že zde taková souvislost je. Důvodem podražení těchto smluv obchodnímu zákoníku je skutečnost, že jak z hlediska obsahu závazku, tak i z hlediska techniky realizace jde o vztahy obdobné těm, jež se týkají podnikání.“

127. Podle § 261/5 ObchZ při použití této části zákona podle odstavců 1 a 2 je rozhodující povaha účastníků při vzniku závazkového vztahu.

128. Podle Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 875 s.;; Podle našeho názoru se smlouva o uzavření budoucí smlouvy ve vztazích, které se podle § 261, popřípadě § 262 odst. 1 řídí úpravou třetí části obchodního zákoníku, řídí úpravou § 289 an. ObchZ, i když smlouva, která pak bude uzavřena, a vztahy z ní vzniklé se budou řídit příslušnou úpravou občanského zákoníku ve smyslu § 261 odst. 6. Jiný závěr, podle našeho názoru, ustanovení § 261 neumožňuje. Jde o smlouvu, která tvoří základ pro budoucí uzavření kterékoli smlouvy v obchodních vztazích. Tento závěr potvrdil ve svých rozhodnutích i Nejvyšší soud“

129. Soud v této souvislosti považuje za příléhavé vyjádření žalobce, který uvedl, že, „Smlouvy, vč. jejich čl. III odst. 3.5, byly uzavírány v souvislosti s realizací Programu na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury; účelově vázaná investiční dotace ze státního rozpočtu byla žalované na základě tohoto programu poskytnuta. Bytové domy byly postaveny v rámci do té doby jednoho z největších projektů bytové výstavby v České republice, a to za účelem bydlení občanů obce (žalované) za věcně usměrňované nájemné, jak bylo vyžadováno i dotačními podmínkami. Žalovaná prostřednictvím bytových domů provádí a zabezpečuje po dobu přibližně 25 let svou bytovou politiku sociálního bydlení. Je tudíž nepochybné, že žalovaná uzavřením Smluv, vč. jejich čl. III odst. 3.5, které upravují smlouvu o uzavření budoucí smlouvy, zabezpečuje veřejnou potřebu (konkrétně potřebu sociální – potřebu bydlení svých občanů) ve smyslu Obchodního zákoníku.“

130. Právní úprava smlouvy o uzavření budoucí smlouvy je obsažena v ustanoveních § 289 až § 292 ObchZ.

131. Podle § 289/1 ObchZ 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.

132. Podle § 289/2 ObchZ smlouva vyžaduje písemnou formu.

133. Žalobce se mylí, pokud tvrdí, že: „Veškerá tato ustanovení mají dle § 263 odst. 1 Obchodního zákoníku dispozitivní (nikoli kogentní) charakter.“ Je třeba uvědomit si, že podle § 263/2 ObchZ totiž současně platí, že strany se nemohou odchýlit od základních ustanovení v této části a od ustanovení, která předepisují povinnou písemnou formu právního úkonu. Ustanovení § 289 je přitom základním ustanovením, které se týká Smlouvy o uzavření budoucí v části třetí ObchZ (obchodní závazkové vztahy). Jedná se tedy o ustanovení kogentní. K tomuto např.: „Jde o kogentní ustanovení a vzhledem k charakteru a významu závazků přejímaných touto smlouvou se pro ni vyžaduje písemná forma.“ (TOMSA, Miloš. § 289 (Základní ustanovení). In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. Obchodní zákoník. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 877.)

134. Podle § 290/1 ObchZ 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.

135. Podle § 290/2 ObchZ nesplní-li zavázaná strana závazek uzavřít smlouvu podle odstavce 1, 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 případech, kdy zavázaná strana neoprávněně odmítla jednat o uzavření smlouvy.

136. Podle § 292/1 ObchZ obsah smlouvy se určí podle účelu zřejmě sledovaného uzavřením budoucí smlouvy, přičemž se přihlédně k okolnostem, za nichž byla sjednána smlouva o uzavření budoucí smlouvy, jakož i k zásadě poctivého obchodního styku.

137. Podle § 292/2 ObchZ právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem nebo osobou určenou ve smlouvě a nárok na náhradu škody podle § 290 odst. 2 se promlčují uplynutím jednoho roku ode dne, kdy oprávněná strana vyzvala zavázanou stranu k uzavření smlouvy podle § 290 odst. 1, nestanoví-li smlouva o uzavření budoucí smlouvy lhůtu jinou. Sjednaná lhůta však nesmí být delší než promlčecí doba vyplývající z § 391 a násl. tohoto zákona.

138. Podle § 292/3 ObchZ závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká, jestliže oprávněná strana nevyzve zavázanou stranu ke splnění tohoto závazku v době určené ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy.

139. Podle Štenglová, I., Plíva, S., Tomsa M. a kol. Obchodní zákoník. Komentář. 12. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 879 s.: „Jestliže by oprávněná strana podala výzvu předčasně, není zavázaná strana povinna vyhovět, pokud však oprávněná strana nepodá výzvu v příslušné době vůbec, závazek uzavřít budoucí smlouvu podle § 292 odst. 3 zanikne.“

140. Podle TOMSA, Miloš. § 292 (Určení obsahu smlouvy a zánik závazku). In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. Obchodní zákoník. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 943.: „V dalších odstavcích (pozn.: tj. v odstavcích 2 a 3 uvedeného § 292) je upraven zánik závazku uzavřít budoucí smlouvu a závazku doplnit chybějící obsah smlouvy a stanovena zvláštní promlčecí doba pro právo na určení obsahu budoucí smlouvy soudem.“

141. Z časového hlediska jde v procesu uzavření smlouvy na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o dvě různé činnosti, o dva různé druhy právních úkonů, o dvě lhůty, z nichž každá má jiný charakter. Nejprve musí být v příslušné lhůtě proveden úkon nutný k zachování práva (jak je uvedeno dále) a příslušná lhůta má charakter prekluzivní. Je-li právo výzvou zachováno, začne běžet druhá lhůta (pro uspokojení práva nebo jeho uplatnění), která je lhůtou promlčecí.

142. Jak v případě závazku k uzavření budoucí smlouvy, tak v případě závazku doplnit uzavřenou smlouvu o úpravu určité otázky musí nejprve strana oprávněná dát k uzavření smlouvy podnět, musí povinnou stranu vyzvat k uzavření smlouvy, jak to stanoví § 290. Vyzvat ji musí v určité

době, resp. do určité doby, a to jde-li o smlouvu o uzavření budoucí smlouvy v době určené ve smlouvě. Jde-li o závazek doplnit chybějící obsah smlouvy, v době určené dohodou nebo, není-li takto určena, do jednoho roku od uzavření smlouvy. Nebude-li výzva dána včas, závazek uzavřít budoucí smlouvu nebo uzavřenou smlouvu doplnit zaniká. To je zapotřebí si uvědomit, protože je to jeden z mála případů, kdy závazek zaniká v důsledku neprovedení úkonu nutného k zachování práva. Toto ustanovení je však dispozitivní a strany mají možnost se případně od něj dohodou odchýlit, tedy odejmout lhůtu pro tento úkon prekluzivní charakter (pro právo dát výzvu k uzavření smlouvy by pak platila příslušná lhůta jako lhůta promlčecí).

143. Jestliže je výzva dána včas, je právo zachováno a pro uplatnění tohoto práva u soudu (popřípadě u rozhodce, jestliže je to dohodnuto) a rovněž pro uplatnění nároku na náhradu škody vzniklé porušením závazku uzavřít smlouvu běží promlčecí doba podle odstavce 2. Jde o zvláštní promlčecí dobu ve vztahu k obecné úpravě § 397.“

144. Soud, pokud jde o problematiku smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle ObchZ, dále odkazuje na Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 9. 9. 2019, sp. zn. 14 Cmo 386/2018:

„ 11. Podle § 289 obch. zak. 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 (odstavec první). Smlouva vyžaduje písemnou formu (odstavec druhý).

12. Judikatura Nejvyššího soudu je ustálena v závěrech, že podstata smlouvy o uzavření budoucí smlouvy spočívá v tom, že si její subjekty v souladu se širokou smluvní volností písemně shodně (a tím závazně) ujednají, že spolu do sjednané doby uzavřou budoucí (realizační smlouvu), na jejíchž podstatných náležitostech se musí dohodnout. K otázce platnosti smlouvy o smlouvě budoucí v kontextu s otázkou podstatných náležitostí této smlouvy viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. února 2011 sp. zn. 33 Cdo 4404/2008; k otázce určitosti (nezaměnitelnosti) předmětu smlouvy o smlouvě viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99, ze dne 30. ledna 2012, sp. zn. 33 Cdo 3216/2010, ze dne 25. listopadu 2009, sp. zn. 25 Cdo 3425/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. dubna 2014, sp. zn. 33 Cdo 1483/2012. Není-li pak do dohodnuté doby budoucí smlouva uzavřena a povinný subjekt návrh na uzavření realizační smlouvy vůbec nepřijme či realizační smlouvu podle předjednaných podmínek a náležitostí odmítne uzavřít, může se oprávněný subjekt do jednoho roku od doby, kdy měla být realizační smlouva uzavřena, domáhat ochrany u soudu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. srpna 2010, sp. zn. 33 Cdo 1691/2008). Účelem této smlouvy (jež zakládá kontraktační povinnost mezi smluvními stranami) je uzavření budoucí realizační smlouvy za dříve dohodnutých podmínek, které nelze jednostranně změnit. Jejím důsledkem je tak nemožnost znovu otevírat kontraktační proces, jenž původně vyústil v dohodu o podstatných náležitostech budoucí smlouvy (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. ledna 2012, sp. zn. 33 Cdo 3216/2010).

*13. Závěr soudu prvního stupně že žalobce a žalovaný uzavřeli platnou smlouvu o smlouvě budoucí je správný, o to více při zohlednění základní zásady interpretace právních úkonů, dle níž je třeba vždy upřednostnit takový výklad právního jednání, který vede k dovození jeho platnosti, před výkladem, jehož důsledkem by bylo vyslovení jeho neplatnosti (viz např. náleží Ústavního soudu ze dne 14. dubna 2005, sp. zn. I. ÚS 625/2003, uveřejněný pod číslem 84/2005 Sbírkou nálezů a usnesení Ústavního soudu), správný.*

14. Správný je rovněž jeho závěr, že žalobce řádně a včas žalovaného k uzavření realizační smlouvy vyzval. Důvodná není námitka žalovaného, že k uzavření (realizační) smlouvy (ve znění z [datum]) nebyl vyzván. Ze zákona (konkrétně z § 290 obch. zák.) totiž nevyplývá požadavek, aby součástí výzvy byl úplný (doslovný) návrh budoucí smlouvy, která má být uzavřena, postačí, obsahuje-li její podstatné náležitosti dle smlouvy o smlouvě budoucí. To se v daném případě stalo a to výzvou žalobce ze dne 10. června 2015, jejíž přílohou byl návrh budoucí smlouvy obsahující podstatné náležitosti stranami vymezené ve SoSB (předmět smlouvy, cenu za převod, způsob

úhrady kupní ceny prostřednictvím advokátní úschovy, rozvazovací podmínku pro případ neuhrazení kupní ceny).

15. Odmítl-li žalovaný realizační smlouvu uzavřít, bylo právem žalobce domáhat se splnění smluvního závazku žalobou podle § 80 o. s. ř. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2008, sp. zn. 33 Odo 553/2006), účinkem pravomocného rozsudku ukládajícího prohlášení vůle (§ 161 odst. 3 o. s. ř.) pak je, že nahrazuje prohlášení vůle povinného účastníka bez dalšího; rozsudek ukládající účastníku povinnost uzavřít přesně označenou smlouvu má za následek, že smlouva se považuje dnem právní moci rozsudku za uzavřenou (srov. Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. A kolektiv, Občanský soudní řád, Komentář, 7. vydání, C. H. Beck, Praha 2006, str. 746).“

145. Soud pro přehlednost shrnul skutková zjištění rozhodná pro posouzení počátku běhu, doby trvání a konce lhůt, pokud jde o nárok žalobce na uzavření Převodních smluv a nárok žalobce domáhat se uplatnění tohoto práva u soudu, do níže uvedené tabulky.

<b>Stavba</b>	<b>Datum zápisu Stavby do KN (Z)</b>	<b>Počátek běhu lhůty pro uzavření Převodní smlouvy (Z + 20 let - 30 dnů)</b>	<b>Konec lhůty pro uzavření Převodní smlouvy (Z + 20 let + 30 dnů)</b>	<b>Výzva k uzavření Převodní smlouvy učiněna dne</b>
<b>Dům 1A</b>	22. 7. 1997	22. 6. 2017	<b>22. 8. 2017</b>	<b>1. 6. 2018</b>
<b>Dům 1B</b>	2. 9. 1997	3. 8. 2017	<b>3. 10. 2017</b>	<b>1. 6. 2018</b>
<b>Dům 1 C</b>	4. 11. 1997	5. 10. 2017	<b>5. 12. 2017</b>	<b>1. 6. 2018</b>
<b>Dům 1 D</b>	10. 3. 1998	8. 2. 2018	<b>8. 4. 2018</b>	<b>1. 6. 2018</b>
<b>Dům 1E</b>	22. 1. 1999	23. 12. 2018	23. 2. 2019	1. 6. 2018 31. 1. 2019
<b>Dům 1F</b>	6. 9. 1999	7. 8. 2019	7. 10. 2019	1. 6. 2018 14. 8. 2019

146. Z výše uvedeného je zřejmé, že závazek žalovaného uzavřít Převodní smlouvy, pokud jde o Domy 1A, 1B, 1C a 1D, v souladu s § 292/3 ObchZ zanikl, neboť žalobce žalovaného k jejich uzavření včas, v souladu s čl. III odst. 3.5 Smluv a v souladu s § 290/1 ObchZ (tj. ve lhůtě bez zbytečného odkladu, jejíž běh započal, nejdříve 30 dnů před uplynutím lhůty 20 let od data zápisu stavby v katastru<sup>6)</sup> nevyzval. Žalobce ve všech čtyřech případech (viz sloupec 5. tabulky) žalovaného vyzval k uzavření Převodních smluv poprvé až dopisem ze dne 1. 6. 2018, tj. pozdě. Žalobce, pokud jde o výše uvedené domy, žádnou z výše uvedených výzev dokonce neučinil ani do uplynutí lhůty pro uzavření příslušné Převodní smlouvy. V důsledku toho tak ani nemohl započít běh promlčecí doby podle § 292/2 ObchZ a je proto bezpředmětné námitkou promlčení se zabývat. Soud pro úplnost dodává, že se nezabýval ani námitkou promlčení vznesenou žalovaným, neboť ta vychází z odlišného právního posouzení smlouvy o uzavření smlouvy budoucí, a to podle ObčZ. Soud proto nárok žalobce, pokud jde výše uvedené čtyři domy, jako nedůvodný zamítl.

147. Z výše uvedeného je dále zřejmé, že žalobce, pokud jde o Domy 1E a 1F, řádně a včas žalovaného k uzavření Převodních smluv, tj. v souladu s čl. III odst. 3.5 Smluv a v souladu s § 290/1 ObchZ (tj. ve lhůtě bez zbytečného odkladu, jejíž běh započal, nejdříve 30 dnů před uplynutím lhůty 20 let od data zápisu stavby v katastru, vyzval. Jelikož žalobce v uvedených dvou případech učinil výzvu k uzavření Převodních smluv řádně a včas a žalovaný odmítl Převodní smlouvy uzavřít, tak bylo právem žalobce domáhat se splnění tohoto smluvního závazku žalobou na vydání rozsudku nahrazujícího prohlášení vůle. Soud proto žalobě, pokud jde uvedené dva domy, jako důvodné vyhověl.

148. Soud, se zbýval i námitkou žalobce (viz vyjádření žalobce z 31. srpna 2021), že smluvní strany v čl. III odst. 3.6 věta první Smluv objektivně projeví vůli vyloučit aplikaci ustanovení § 292 odst. 3 Obchodního zákoníku, přičemž se jedná o dispozitivní normu. Podle žalobce: „Projev vůle smluvních stran uvedený v čl. III odst. 3.6 věta první Smluv směřuje k tomu, aby po uplynutí 20 let došlo k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů žalované na žalobkyni a aby tento převod nebyl dotčen plynutím času.“ Žalobce z toho dovozuje, že v případě posuzovaných smluv o uzavření budoucí smlouvy obsažených ve Smlouvách nemohlo dojít k zániku (prekluzi) závazku uzavřít budoucí smlouvu podle § 292 odst. 3 ObchZ.

149. Soud k tomuto uvádí. S žalobcem lze souhlasit pouze v tom, že citované ustanovení § 292 ObchZ je dispozitivní. Žalobce a žalovaný ve Smlouvách, v čl. III odst. 3.6. Smluv, sjednali, že, „Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou svými projevy vůle vázáni až do dne uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu.“

150. Podle § 35/2 ObčZ právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem.

151. Podle ŠVESTKA, Jiří. § 35 (Výklad právního úkonu). In: ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, marg. č. 3: „Při výkladu projevu vůle podle § 35 odst. 2 lze na vůli smluvních stran usuzovat mj. i z jejich následného chování, pokud to ovšem povaha věci připouští (srov. v tomto směru výslovnou úpravu § 266 odst. 3 ObchZ).“

152. Skutečná vůle toho, kdo právní úkon učinil, může být při jeho výkladu relevantní jen za předpokladu, že není v rozporu s jednoznačným jazykovým projevem vyjádřeným písemně. Jednou vyjádřený obsah právního úkonu (smlouvy) lze proto vykládat jen tímto způsobem; nelze však výkladem již jednou učiněný projev vůle doplňovat, měnit, či dokonce jej nahrazovat.“

153. Z textu tohoto smluvního ujednání však žádným způsobem nevyplývá, že by smluvní strany jakkoli vyloučili aplikaci ustanovení § 292 odst. 3 ObchZ, jak tvrdí žalovaný. Pokud účastníci konstatují, že jsou, svými projevy vůle vázáni až do dne uzavření smlouvy o bezúplatném

převodu spoluvlastnického podílu“, tak dle názoru soudu nelze dospět k žádnému jinému výkladu projevu vůle obsaženém v tomto ujednání, ať již podle jeho jazykového vyjádření, tak i podle vůle smluvních stran, nežli, že se smluvní strany dohodly, že když kterákoli z nich jednou nějakým způsobem projeví svou vůli, tak je svým projevem vůle následně vázán až do dne uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu.

154. Sám žalobce, pokud jde o toto smluvní ujednání, ve svém vyjádření z 31. srpna 2021, strana 6, článek 21, v návaznosti na výše uvedené ujednání uvádí, že: „Shora uvedené korespondovalo s příslušnými dotačními podmínkami, dle kterých žalovaná jako příjemce dotace byla zavázána setrvat ve spoluvlastnictví, tj. nepřevést své spoluvlastnické podíly na bytových domech po dobu 20 let od kolaudace.“

155. Uvádí-li žalobce, že počátek doby k podání výzvy je vymezen v čl. III odst. 3.5 Smluv tak, že smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu nejdříve 30 dnů před uplynutím lhůty 20 let od data zápisu stavby do katastru nemovitostí a že konec této doby není ve Smlouvách pochopitelně výslovně stanoven, tak je třeba uvést, že tomu tak není, neboť podle § 290 odst. 1 ObchZ je zavázaná strana povinna uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy.

156. Soud, pokud jde o otázku zániku (prekluze) závazku k uzavření budoucí smlouvy, považuje za přílehlavé Usnesení Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2016, sp. zn. II. ÚS 1753/15:

*„ 14. Za této situace se tedy Ústavní soud zaměřil na posouzení skutečnosti, zda obecné soudy správně dovodily, že stěžovatelé svoji neaktivitou zapříčinili, že nebyla uzavřena hlavní (realizační) smlouva, a nemohou se tak nyní domáhat nabrání projevu vůle spočívající v uložení povinnosti žalovanému uzavřít smlouvu o prodeji dotčené nemovitosti.“*

15. Ústavní soud již dříve (s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu) k podstatě smlouvy o smlouvě budoucí uvedl (a tyto základní charakteristiky se neodlišují u smlouvy uzavřené dle tehdy platného občanského i obchodního zákoníku), že její základ spočívá ve skutečnosti, že si smluvní strany v souladu se širokou smluvní volností písemně shodně (a tím závazně) ujednají, že spolu do sjednané doby uzavřou budoucí (někdy též označovanou jako hlavní) resp. realizační smlouvu, na jejíchž podstatných náležitostech se musí dohodnout. Není-li do dohodnuté doby budoucí (realizační) smlouva uzavřena a povinný subjekt návrh na uzavření realizační smlouvy vůbec nepřijme či realizační smlouvu podle předjednaných podmínek a náležitostí odmítne uzavřít, může se oprávněný subjekt do jednoho roku od doby, kdy měla být realizační smlouva uzavřena, domáhat ochrany u soudu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1691/2008). Účelem této přípravné smlouvy, jež zakládá kontraktační povinnost mezi smluvními stranami, je tedy uzavření budoucí realizační smlouvy za dříve dohodnutých podmínek, které nelze jednostranně změnit. Jejím důsledkem je tak nemožnost znovu otevírat kontraktační proces, jenž původně vyústil v dohodu o podstatných náležitostech budoucí smlouvy a v závazek smluvních stran (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2012, sp. zn. 33 Cdo 3216/2010).

16. Smlouva o smlouvě budoucí, která nachází předobraz již v římském závazku pactum de contrahendo, je takto jedním z výjimečných závazků, z něhož jednotlivým stranám plyne kontraktní povinnost, tj. uzavřít realizační smlouvu, neboť v opačném případě by byl popřen základní účel smlouvy o smlouvě budoucí (viz též náleze sp. zn. II. ÚS 2095/14 ze dne 8. 10. 2014). Proto také Ústavní soud vždy zdůrazňoval, že je nezbytné přistupovat k zásahům do svobodné vůle účastníků těchto smluv velmi obezřetně, neboť bylo na nich samotných, zda a za jakých podmínek se závazně dohodnou na budoucím uzavření hlavní smlouvy. V zásadě totiž platí, že v případě platnosti smlouvy o smlouvě budoucí má budoucí kupující legitimní očekávání nabytí majetku (srov. též náleze sp. zn. I. ÚS 3571/10 ze dne 12. 5. 2011 (N 91/61 SbNU 415)). V případě neuzavření realizační smlouvy tak dochází k zásahu do jeho vlastnických práv, respektive práva vlastnit majetek, přičemž je věcí obecných soudů, aby posoudily, zda je tento eventuální



zásah odůvodněný, zda vychází ze zákonných parametrů a zda šetří podstatu a smysl tohoto práva.

17. Zároveň je však nezbytné dodat, že aby tato kontrakční povinnost nastala, musí strana smlouvy o smlouvě budoucí v souladu s jejím obsahem řádně vyzvat druhou stranu k uzavření hlavní smlouvy. Uvedené plně odpovídá tehdy platnému ustanovení § 290 odst. 1 obchodního zákoníku, dle něhož byla zavázaná strana povinna uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, kdy k tomu byla vyzvána oprávněnou stranou v souladu se smlouvou o uzavření budoucí smlouvy. Jak také potvrdila komentářová literatura, dospělost závazku uzavřít budoucí smlouvu nenastává uplynutím doby, do které má být budoucí smlouva uzavřena, ale jen výzvou oprávněné strany a následným uplynutím lhůty bez zbytečného odkladu. Jde tedy o závazek upomínací. Ten, kdo je povinen budoucí smlouvu uzavřít, sice může nepochybně sám vyvíjet iniciativu k uzavření takové smlouvy, bez aktivity strany oprávněné však k tomu povinen není (taková samostatná iniciativa povinného nemůže být ani onou výzvou, jež je zákonem předpokládána).

18. Naposledy uvedené koresponduje se zásadou *vigilantibus iura scripta sunt* - bdělým náležejí práva. Jak již vícekrát uvedl Ústavní soud, jde o zásadu rozvíjenou v poměrech moderního právního státu, jež subjekty právních vztahů pojímá jako emancipované jedince, kteří se musí aktivně přičinit o to, aby jejich práva byla respektována a chráněna, a nikoliv se spoléhat na ochrannou ruku paternalistického státu - srov. např. náleží sp. zn. IV. ÚS 1106/08 ze dne 10. 3. 2009 (N 52/52 SbNU 519). Takto především sami jedinci nesou odpovědnost za průběh a výsledek svého právního jednání a je nezbytné dát jim k dispozici takové nástroje, aby svá práva mohli náležitě hájit.

19. Pokud z hlediska výše uvedeného posoudil Ústavní soud nyní řešený případ, musel se ztotožnit se závěry obecných soudů, že se stěžovatelé nyní nemohou účinně domáhat na žalovaném povinnosti uzavřít kupní smlouvu, pokud se dříve jejího uzavření nedomáhali způsobem stanoveným ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy. Jak Ústavní soud zjistil z vyžádaného spisu, obvodní soud již při jednání dne 10. 7. 2013 (viz č. l. 73) vyzval stěžovatele, aby prokázali skutečnost, že vyzvali žalovaného k uzavření kupní smlouvy dle čl. 1 smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 29. 4. 1993, přičemž na tuto výzvu reagovali stěžovatelé při jednání dne 31. 7. 2013 (viz č. l. 75) toliko tak, že uvedené nedoloží, neboť tuto výzvu již nemají k dispozici, aniž by se však jakkoliv pokusili prokázat, že k této výzvě skutečně došlo. Za této situace musí Ústavní soud souhlasit s obecnými soudy, že se stěžovatelům nepodařilo prokázat, že by tato výzva byla uskutečněna (čemuž ostatně odpovídá též skutečnost, že neprobíhal žádný spor mezi stěžovateli a žalovaným o uzavření inkriminované realizační smlouvy ve smyslu ustanovení § 290 odst. 2 obchodního zákoníku či ustanovení § 50a odst. 2 tehdy platného občanského zákoníku). Stěžovatelé tudíž vlastní neaktivitou ve vztahu k naplnění smlouvy o smlouvě budoucí zapříčinili, že se nyní již nemohou právoplatně dožadovat uzavření dotčené smlouvy. Jakkoli se jim toto právní hodnocení může subjektivně jevit jako nespravedlivé, učiněné závěry plně odpovídají jak shora uvedené zásadě, že bdělým náležejí práva, tak i tehdy platné právní úpravě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy obsažené v obchodním zákoníku, dle jehož úpravy se rozhodli uzavřít předmětnou smlouvu o budoucí smlouvě. Zde také Ústavní soud připomíná, že pokud stěžovatelé namítají, že v převodu bytu evidovaného v majetku žalovaného zabránily okolnosti, které stojí zcela mimo dispoziční sféru vlivu stěžovatelů, tak uvedené nelze zohlednit při posouzení nyní požadovaného nároku stěžovatelů, neboť ti měli možnost svým právním jednáním zajistit, aby byla platně uzavřena kupní smlouva tak, jak předpokládala již opakovaně zmiňovaná smlouva o smlouvě budoucí. Pokud tak neučinili, nemohou se nyní dovolávat okolností stojících mimo sféru jejich jednání, jestliže tyto nastaly až po lhůtě, v níž sami měli učinit právní úkony, které by vedly k jimi chtěnému výsledku.“

157. Současně je třeba zdůraznit, že v článku čl. III odst. 3.5. Smluv smluvní strany současně výslovně ujednaly:, Smluvní strany se touto smlouvou zavazují, že nejpozději do 30 dnů po uplynutí lhůty 20 let od data zápisu stavby do katastru nemovitostí uzavřou smlouvu, jejímž

obsahem bude bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města na Intermu...“. Z toho je zřejmé, že vůlí smluvních stran bylo jednoznačně časově ohraničit konečný okamžik, do kdy nejpozději má být ta která Převodní smlouva uzavřena, přičemž logicky uzavření té které Převodní smlouvy měla předcházet výzva k jejímu uzavření. Představa, že by výzva pro uzavření Převodní smlouvy mohlo být učiněna kdykoli, neboť jak tvrdí žalobce, „konec této doby není ve Smlouvách pochopitelně stanoven“, tak zjevně nedává smysl a odporuje tomu, co si samy smluvní strany ujednaly.

158. V této souvislosti rovněž Archour & Hájek, Insight č. 13, Červen 2014, Platnost určení lhůty ve smlouvě o smlouvě budoucí pro uzavření vlastní smlouvy: „V tomto směru se domníváme, že v SOSB nemůže obstát takové určení Lhůty, kdy jedna ze smluvních stran podle svého uvážení vyzve (kdykoliv v budoucnu) druhou smluvní stranu a ta se zaváže uzavřít Vlastní smlouvu v určité době ode dne učinění výzvy, aniž by došlo k omezení (určení) doby, kdy lze výzvu učinit. Z takového vyjádření totiž není patrné, do kdy může oprávněná strana naposledy výzvu učinit, popřípadě, v jaké době se může obrátit na soud, aby ten určil obsah Vlastní smlouvy. Podle našeho názoru, by mělo být vždy možné z textu SOSB dovést konkrétní okamžik, ke kterému má být uzavřena Vlastní smlouva, a to v souladu s požadavky Nejvyššího soudu České republiky na určitost právních úkonů, jak je popsáno výše (pozn.: jde o rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 1171/2005) Vždy by měl být k okamžiku uzavření SOSB v jejím textu určitelný a stranám seznatelný nejzazší den, ve kterém je možné učinit výzvu, resp. uzavřít Vlastní smlouvu (tzv. Long-stop Date) (dále jen „Long-stop Date“). Bez určení Long-stop Date by teoreticky bylo možné učinit výzvu kdykoliv v budoucnosti (např. za 100 let).“

159. Přijetí výkladu, který tomuto smluvnímu ujednání přisuzuje žalobce, by ve svém důsledku vedlo k absurdnímu závěru o faktické nadbytečnosti čl. III odst. 3.5 Smluv, neboť pokud by „tento převod nebyl dotčen plynutím času“ a konec lhůty pro učinění výzvy by nebyl stanoven, tak by nic žádnou ze smluvních stran nezavazovalo k včasnému učinění výzvy k uzavření Převodní smlouvy. To smluvní strany jistě v úmyslu neměly.

160. Smluvní strany tedy mohly a měly postupovat v souladu s čl. čl. III odst. 3.5 Smluv a § 290/1 ObchZ tak, že vyzvou včas druhou smluvní stranu k uzavření Převodní smlouvy. Pouze tehdy, pokud to včas, v souladu s čl. čl. III odst. 3.5 Smluv a § 290/1 ObchZ, učinily, tak bylo jejich právo na uzavření Převodní smlouvy zachováno, nezaniklo (neprekludovalo). Pouze v takovém případě, tak měla kterákoli ze smluvních stran možnost pro uplatnění tohoto práva u soudu a rovněž pro uplatnění nároku na náhradu škody vzniklé porušením závazku uzavřít smlouvu podle § 290/2 ObchZ, a to v rámci běhu roční promlčecí doby.

161. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o. s. ř.“) tak, že přiznal žalovanému, který měl ve věci částečný úspěch v jedné třetině (soud návrhu žalobce vyhověl, pokud jde o dva ze šesti Domů, od úspěchu žalovaného ve výši 2/3 byl odečten úspěch žalobce ve výši 1/3), nárok na náhradu nákladů řízení v částce 20 328 Kč (která představuje 1/3 z částky 60 984 Kč). Částka 60 984 Kč odpovídá nákladům, které sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 3 písm. b), § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 35 000 Kč sestávající z částky 2 500 Kč za každý z osmnácti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí a příprava zastoupení; 8 písemných podání ve věci samé – vyjádření žalované k žalobě ze dne 30. 6. 2020, vyjádření žalované k rozšíření žaloby ze dne 6. 10. 2020, vyjádření žalované k provedení dokazování ze dne 9. 11. 2020, vyjádření žalované k dosavadnímu průběhu řízení a navržení dalších důkazů ze dne 1. 2. 2021, reakce žalované na vyjádření žalobkyně k novým skutkovým a právním tvrzením a nově navrženým důkazům žalované ze dne 21. 4. 2021, předložení usnesení zastupitelstva žalované za roky 1994 – 1996 ze dne 28. 5. 2021, replika žalované k vyjádření žalobkyně ze dne 10. 9. 2021, závěrečný návrh žalované ze dne 26. 10. 2021; a účast na 5 jednáních Okresního soudu v Liberci – dne 8. 10. 2020, dne 7. 1. 2021 – s ohledem na délku jednání ve výši 3 úkonů

právní služby, dne 27. 4. 2021 – s ohledem na délku jednání ve výši 2 úkonů právní služby, dne 22. 7. 2021 a dne 5. 10. 2021 – s ohledem na délku jednání ve výši 2 úkonů právní služby) včetně osmnácti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 50 400 Kč ve výši 10 584 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci. Odvolání je třeba podat ve dvojnásobném vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Liberec 4. listopadu 2021

Mgr. Tomáš Kopal  
soudce