

Mgr. Martin Štuksa
advokát
Advokátní kancelář
Kaplická 1037/12
140 00 Praha 4
tel.: 241400919-20
fax.: 241400905
číslo osvědčení ČAK 3753
IČ: 66223164

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 14
110 00 Praha 1

ke sp.zn.: 22 C 321/2021

naše zn: 35581/Št.

Žalobkyně: **MOL Česká republika, s.r.o.**,
se sídlem Purkyňova 2121/3, Praha 1 Nové Město, 110 00,
IČ: 494 50 301

právně zast.: Mgr. Zuzanou Strakovou, advokátkou společnosti CCS Legal s.r.o.,
se sídlem Konviktská 291/24, 110 00 Praha 1,

Žalovaný: **JUDr. David Termer**, IČ: 405 82 779,
se sídlem Opatovická 156/25, 110 00 Praha 1,
insolvenční správce INTERREAL s.r.o., IČ: 161 88 241,

právně zast.: Mgr. Martinem Štuksou, advokátem, Advokátní
kancelář Praha 4, Kaplická 1037/12

D v o j m o

o nahrazení projevu vůle
k uzavření kupní smlouvy

v y j á d ř e n í

žalovaného k žalobě ze dne 24.11.2022

Přílohy: znaleckým posudkem Ing. Zbyňka Saifrtů č. 5283-5/2022 z dne 28.2.2022, vč. příloh
dopisem INTERREAL s.r.o. bez data, odeslaným dne 6.5.2016,
e-mailem žalobkyně ze dne 23.6.2016,

I.1 U Obvodního soudu pro Prahu 1 /dále jen soud/ zahájila žalobkyně proti společnosti INTERREAL s.r.o. řízení o nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu k pozemkům parc. č. 472/3 o výměře 6333 m², parc. č. 472/9 o výměře 697 m², parc. č. 472/10 o výměře 596 m², parc. č. 3096/52 o výměře 12 m² a pozemku parc. č. st. 732, o výměře 614 m² katastrální území a obec Dubá, zapsaných na č. LV 749 u Kat. úřadu pro Liberecký kraj, KP Česká Lípa /dále jen pozemky/.

I.2 Žalovaný je insolvenční správce společnosti INTERREAL s.r.o. Na základě návrhu žalobkyně na pokračování v řízení, soud pokračuje v řízení se žalovaným. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 1 č.j. 39 C 321/2021 ze dne 6.2.2023 byl žalovaný vyzván, aby se vyjádřil k podané žalobě a v případě, že nárok neuzná, aby vylíčil rozhodné skutečnosti, uvedl která tvrzení žalobkyně považuje za nesporná a označil důkazy k prokázání svých tvrzení.

II.1 K uvedené výzvě soudu se žalovaný prostřednictvím svého právního zástupce k podané žalobě

v y j a d ě u j e

takto:

III.1 Žalovaný nárok žalobkyně neuznává. Žalobkyně v podané žalobě uvádí neúplným způsobem rozhodné skutečnosti a nesprávně právní vztahy hodnotí.

III.2 Žalobkyně opírá žalobu o tvrzení, že její právní předchůdce TEMPO, spol. s r.o. uzavřel dne 19.4.1993 smlouvu o pronájmu pozemku parc.č. 472/3 o výměře 7962 m² /dále jen nájemní smlouva/, na nichž žalobkyně provozuje čerpací stanici, v jejímž čl. 10 s názvem předkupní právo bylo sjednáno, že INTERREAL s.r.o. s ní uzavře na písemnou výzvu kupní smlouvu na převod Pozemků za 1 Kč a podnikne všechny potřebné kroky pro nabytí právní moci takového majetkového převodu v souladu s v té době aplikovatelnými právními normami. Žalobkyně takovou výzvu INTERREAL s.r.o. zaslala a INTERREAL s.r.o. s ní kupní smlouvu neuzavřela. Proto žalobkyně žádá soud, aby nahradil její projev vůle k uzavření kupní smlouvy.

IV.1 Žalovaný namítá výlučnou místní nepřislušnost soudu, neboť žalobní požadavek se týká práva k nemovitostem podle § 88 písm. b) o.s.ř.

IV.2 Žalovanému jsou jako insolvenčnímu správci INTERREAL s.r.o. známy požadavky žalobkyně na získání pozemků, i když podle jeho názoru zjištěním úpadku INTERREAL s.r.o. jako dlužníka došlo k takové změně okolností na jeho straně, že vytváří plnění tohoto ujednání smlouvy nemožným, pokud je vůbec možno na ujednání ze kterého dovozuje povinnost žalovaného, nahlížet jako na platné. Žalovaný kromě neplatnosti, event. zániku práva, namítá i promlčení práva žalobkyně.

IV.3 Principy, s jakými byla nájemní smlouva mezi INTERREAL s.r.o. a společností Tempo s.r.o. uzavřena, jsou:

- a) doba trvání nájmu od 12.3.1993 do 31.12.2092,
- b) nájemné dohodnuté paušální částkou na celou dobu pronájmu,
- c) nájemné bylo dohodnuté bez ohledu na dobu trvání nájmu tak, že dojde-li k ukončení nájemní smlouvy před uplynutím sjednané doby platnosti není nárok na vrácení nájmu,
- d) nájemce má předkupní právo,

- e) právo požadovat uzavření kupní smlouvy kdykoliv za 1,- Kč,
- f) pozemky jsou blokovány pro případ zájmu pronajímatele je zpeněžit, souhlasem nájemce.

IV.4 Žalovaný je toho názoru, že by se měl nalézací soud nejprve vypořádat s otázkou platnosti nájemní smlouvy, resp. ujednání o předkupním právu a právu na odkup za jednu korunu. Úmyslem smluvních stran při uzavření smlouvy bylo nepochybně zachování vlastnického práva pronajímatele INTERREAL s.r.o., protože nájemní smlouva mu dávala dokonce právo žádat při ukončení nájmu odstranění čerpací stanice, tedy měnit využití pozemku. Předkupní právo mohlo být sjednáno podle § 602 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v tehdy platném znění. Formulace sjednaná v nájemní smlouvě zní: „Bude-li si pronajímatel přát prodat nebo jiným způsobem zcizit pozemek nebo jeho část, bude včas informovat nájemce o tomto svém úmyslu. Pronajímatel nebude mít právo převést majetek nežli nájemce písemně sdělí svůj úmysl nabýt vlastnictví nebo odsouhlasí provedení takového převodu.“ Z pohledu žalovaného nejde o předkupní právo, ale jakousi snahu o smluvní omezení převodu a není jasné jakou návaznost má toto ujednání na ujednání, z něhož odvozuje žalobkyně své právo na uzavření kupní smlouvy v žalobě, tj. na první odstavec čl. 10, kde se hovoří o právo budoucí koupě za jednu korunu. Ujednání o kupní ceně 1,- Kč při nájmu po dobu 100 let je ujednáním do budoucna nezohledňujícím cenové poměry a poměry smluvních stran po tuto dobu.

IV.5 Žalobkyně, poté co žalovaný sepsal pozemky do majetkové podstaty zahájila jednání se žalovaným o koupi. Žalovaný si nechal pro účely ocenění pozemků v majetkové podstatě a jejich zpeněžení vypracovat znalecký posudek Ing. Zbyňka Saifrtů č. 5283-5/2022 z dne 28.2.2022, kterým byla obvyklá cena pozemků znalcem zjištěna ve výši 3.470.000,- Kč. Cena pozemků bez ohledu na zatížení nájemním právem neodpovídá 1,- Kč právo nájemce na odkup za symbolickou kupní cenu není souladné s § 3 odst 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v tehdy platném znění, podle něhož výkon práv vyplývajících z občanskoprávních vztahů musí být v souladu s dobrými mravy, což je sankcionováno v § 39 téhož zákona neplatností právního jednání, pokud se dobrým mravům příčí. Samo ujednání prvního odstavce čl. 10 je nesrozumitelné, pokud uvádí, že: „Kdykoliv si **pronajímatel nebo osoba, jež je jeho právním nástupcem**, přeje nabýt vlastnictví k uvedené majetku, **uzavře pronajímatel** na první písemnou výzvu kupní smlouvu k tomuto majetku a podnikne všechny kroky“ Majetek není v nájemní smlouvě nijak definován a může za něho být považováno cokoli, např. čerpací stanice a pronajímatel nemůže být vázán k převodu pozemků vůči sobě samému. Podle § 39 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., v návaznosti na § 37 odst. 1 téhož zákona musí být právní úkon učiněn určitě a srozumitelně, což toto ujednání v nájemní smlouvě není.

IV.6 Žalobkyně soudu neuvádí, že byla oslovena dopisem INTERREAL s.r.o. bez data, odeslaným dne 6.5.2016, tedy dlouho před úpadkem, kdy jí tehdejší majitel INTERREAL s.r.o. nabízel pozemky k odkupu, což žalobkyně nevyužila. E-mailem ze dne 23.6.2016 žalobkyně odmítla nabídku INTERREAL s.r.o. na odkup.

D ů k a z : výpisem z katastru nemovitostí,
souisem majetkové podstaty z insolvenčního rejstříku,
znaleckým posudkem Ing. Zbyňka Saifrtů č. 5284-6/2022 z dne 28.2.2022,
dopisem INTERREAL s.r.o. bez data, odeslaným dne 6.5.2016,
e-mailem žalobkyně ze dne 23.6.2016.

V.1 Na straně žalované došlo k úpadku původně žalované INTERREAL s.r.o. Tato situace je způsobilá přivodit zánik povinnosti dlužníka pro nemožnost plnění podle § 575 odst. 1 občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který na věc dopadá podle přechodných ustanovení §

3028 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Nemožnost plnění nastává v důsledku změny osoby, která povinnost nemůže splnit, což je i případ žalovaného. Žalovaný je totiž insolvenčním správcem s dispozičními oprávněními za dlužníka, protože způsobem řešení úpadku je konkurz. Žalovaný má tedy povinnosti podle §§ 286 a 289 odst. 1, a s aplikací § 5 písm. a) insolvenčního zákona musí zpeněžit pozemky pouze zákonem stanovenými způsoby a podle tímto zákonem daných zásad. Tato ustanovení mu neumožňují smluvní ujednání splnit, i kdyby bylo žalobkyní prokázáno, že nájemní smlouva jej v čl. 10 zavazuje.

VII.1 Promlčitelná jsou všechna práva s výjimkou věcných práv, právo společností Tempo s.r.o. nemovitosti získat za 1,- Kč věcným právem není, protože v návaznosti na ujednání čl. 10 nájemní smlouvy nebylo předkupní právo sjednáno jako věcné a není v katastru nemovitostí zapsáno. Promlčitelnost práva vyzvat k uzavření kupní smlouvy je dána bez ohledu na slovo kdykoliv, protože i takového závazkové právo musí být promlčením omezeno. Promlčecí doba v takovém případě počíná běžet dnem následujícím, kdy toto právo mohlo být uplatněno poprvé, což bylo 13.3.1993, tedy právo se promlčelo dle 14.3.1996.

VII.1 V případě smluvního ujednání mezi společností Tempo s.r.o. a INTERREAL s.r.o. se jedná o nárok ze smlouvy o smlouvě budoucí a v takovém případě je proto na místě právní posouzení podle § 50a odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Podle názoru žalovaného ujednání v čl. 10 nájemní smlouvy neobsahuje podstatné náležitosti kupní smlouvy, splatnost kupní ceny, ani neuvádí, do kdy má být kupní smlouva uzavřena, i proto je dána její neplatnost podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Z výzvy žalobkyně k uzavření kupní smlouvy se podává, že chtěla uzavření kupní smlouvy do 30 dní, ale ve smluvním ujednání pro toto není žádná opora. Z obsahu petitu žaloby vyplývá, že valná část petitu nemá ve smluvním ujednání žádný podklad. Navíc § 50a odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, stanoví, že v případě změny okolností nelze spravedlivě požadovat, aby byla smlouva uzavřena a v takovém případě dochází k zániku závazku. Insolvence smluvní strany je nepochybně takovou změnou poměrů je i v návaznosti na uplynutí třiceti let od uzavření smlouvy.

VII.2 Žalobkyně dle obsahu soudního spisu nedoložila, že je právním nástupcem společnosti Tempo s.r.o. ani totožnost pozemků, k nimž žádá uzavření kupní smlouvy v návaznosti na pozemek k němuž byla uzavřena nájemní smlouva.

VIII.1 S ohledem na shora uvedené žalovaný navrhuje, aby soud po provedeném dokazování vynesl tento

r o z s u d e k :

I. Žaloba s návrhem, aby soud nahradil projev vůle žalovaného uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu k pozemkům parc. č. 472/3 o výměře 6333 m², parc. č. 472/9 o výměře 697 m², parc. č. 472/10 o výměře 596 m², parc. č. 3096/52 o výměře 12 m² a pozemku parc. č. st. 732, o výměře 614 m² katastrální území a obec Dubá, zapsaných na č. LV 749 u Kat. úřadu pro Liberecký kraj, formulovanou v žalobě ze dne ze dne 24.11.2022, se z a m í t á.

II. Žalobkyně je povinna žalovanému nahradit náhrady nákladů řízení, a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

V Praze dne 16.2.2023

JUDr. David Termer