

# Protokol o jednání před soudem prvního stupně

Městský soud v Brně

dne: 25. října 2021

žalobci: J. Janda  
P. Janda

proti  
žalovanému: Statutární město Brno

o stanovení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu jednotky

Předsedkyně senátu (samosoudce): Mgr. R. Janda  
Protokol vyhotovila podle zvukového záznamu: Zuzana Štěpánková

## Při zahájení jednání byli přítomni:

1. žalobce a): J. Janda – osobně, doručení vykázáno, totožnost ověřena dle OP
2. žalobkyně b): P. Janda – nikdo, omluvena, doručení vykázáno
3. zástupce žalobců: JUDr. J. Janda – osobně, doručení vykázáno, totožnost ověřena dle průkazu advokáta, pin moc c. 1. 6
4. žalovaný: Statutární město Brno, v pověření Mgr. E. Janda – osobně, doručení vykázáno, totožnost ověřena dle OP, pověření spis

Jednání začalo v 13:00 hodin.

Pověřenou osobou předložen originál pověření, tento ztotožněn soudem a souhlasí s kopií na č. l. 41. Originál vrácen krátkou cestou zpět pověřené osobě.

K dotazu soudu: Zástupce žalobců omlouvá žalobkyni b) z jednání. Dává soudu na vědomí, že pořizuje zvukový záznam z jednání.

Oba zástupci žádají protokol z jednání.

Účastníci poučeni dle § 15a a 105 o. s. ř., tito bez námitek.

Účastníci poučeni dle § 118b o. s. ř.

K dotazu soudu: Zástupce žalobců uvádí, že k mimosoudní dohodě nedošlo. Máme ale za to, že žalovaná se zbytečně obává, že nesplní svou povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře, když tvrdí, že nebyl zveřejněn záměr v roce 1999 a proto následné kroky jsou neplatné. Toto uvádí žalovaná v korespondenci. Máme za to, že i za součinnosti soudu by mohla být žalovaná přesvědčena, že má zbytečné obavy, že nesplní svou povinnost řádného hospodáře. Máme za to, že žalovaná se dopouští ve svých tvrzeních omylu ve výkladu § 39 zákona o obcích. Omyl, máme za to, že spočívá v tom, že v judikátech je hovořeno o majetku obce. V době podpisu smlouvy o sdružení, tj. v roce 1999 však o žádný majetek obce nešlo. Šlo o budoucí výstavbu bytů. V době podpisu smlouvy tedy nešlo o majetek obce a z tohoto dovozujeme, že žalobci mají právo na uzavření smlouvy. Máme za to, že za součinnosti soudu žalovaná pochopí, že mohla smlouvu s žalobci uzavřít.

Žalovaná uvádí, že očekává, že soud rozhodne ve věci samé. Budeme vycházet z rozhodnutí soudu. Jen uvádíme, že zastupitelstvo v září tohoto roku schválilo postup při mimosoudní dohodě s tím, že žalobci neprojeví zájem o tuto mimosoudní dohodu. Při svých tvrzeních vycházíme ze stanoviska ministerstva vnitra, že platnost je oprávněn posoudit pouze soud.

K dotazu soudu: Žalovaná uvádí, že pokud jsem uvedla, že zastupitelstvo schválilo postup při mimosoudní dohodě, tak mám na mysli, že schválilo to, že strany budou o mimosoudní dohodě jednat s tím, že se promlčecí nebo prekluzivní doby staví.

Soudem učiněn pokus o smír mezi účastníky, probrána věc, právní úprava, zpřístupněny možnosti mimosoudního vyřešení věci. Co se týká tvrzení, strany se v dané fázi řízení shodnou, tedy není sporu o tom, že ve smlouvě o sdružení (z roku 1999) a i ve smlouvě nájemní (z roku 2002) bylo ujednání, ve kterém se žalovaná zavázala k převodu vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na předmětné bytové jednotce do vlastnictví členů družstva – nájemců (v daném případě žalobců) po uplynutí 20 let od kolaudace. Co se týká právního posouzení, tato ujednání soud posuzuje jako smlouvu o smlouvě budoucí darovací. K tvrzení žalovaného, že před prvním ani druhým výše uvedeným ujednáním nebyl zveřejněn záměr tohoto výše uvedeného právního jednání a tedy toto ujednání je neplatné a tím byla i budoucí smlouva darovací neplatná, žalovaná uvádí „nedohledali jsme“ zveřejnění záměru. Soud uvádí, že žalobci budou povinni tvrdit a prokázat, že k tomuto zveřejnění záměru tohoto právního jednání došlo a soud tak zdůrazňuje, že ponese břemeno důkazní významné tíže. K právního posouzení, jednou z podmínek platnosti výše uvedeného ujednání a tím i následně budoucí smlouvy o darování je skutečně zveřejnění záměru takto právně jednat a rozhodnutí v příslušném orgánu obce (v případě ujednání ve smlouvě o sdružení dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb., o obcích, a v případě ujednání v nájemní smlouvě dle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích). Dle výkladu zákonných ustanovení může jít i o majetek, který obec teprve nabyde (srovnat rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009, sp. zn. 33 Cdo 796/2013 a rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1612/14, kdy konstatováno soudem, že rozhodnutí tvrzené žalobci sp. zn. II. ÚS 295/21 na danou věc nedopadá, alespoň to z něho nevyplývá. Zdůrazněno, že k otázce tohoto právního posouzení je judikatura vyšších soudů konstantní. Pokud účastníci tvrdili některá rozhodnutí soudu I. stupně v obdobné věci, nic jim nebrání toto soudu předložit. Soudem pak konstatováno, že pokud žalobci neprokáží, že před výše uvedeným ujednáním byl zveřejněn záměr k výše uvedenému právnímu jednání, ujednání je absolutně neplatné. Soud chápe, že řízení je specifické v tom, že pokud žalobci neprokáží, že byl před ujednáním zveřejněn záměr k tomuto právnímu jednání, tak „ačkoliv to byla žalovaná, kdo jako obec se zavázal žalobcům darovat spoluvlastnický podíl na bytové jednotce, a ačkoliv to byla žalovaná, kdo porušením své povinnosti ze zákona toto darování znemožnil“, můžou být neúspěšní v řízení, to však nic to na výše uvedeném náhledu soudu na věc nemění. Pokud tvrdí a žalobou se domáhají nahrazení projevu vůle uzavřít smlouvu o darování, mají povinnost tvrzení a důkazní. Nic jim nebránilo a nebrání zvážit, zda není na místě se žalobou spíše domáhat náhrady škody. Žalobci jako v každém jiném řízení jsou to, čeho se domáhají, tj. za žalobu, odpovědní.

K dotazu soudu: Žalovaný uvádí, že pokud uvedla, že zastupitelstvo schválilo postup při mimosoudní dohodě, šlo o to, že zastupitelstvo, tedy žalovaný jako obec, již má stanovisko ministerstva, ze kterého vyplývá a bude takto postupovat, že po vzoru liberace by se postup mimosoudní dohody skládal z toho, že by byla uzavřena trojstranná dohoda, kdy se žalovaný jako obec a převodce majetku zaváže převést majetek na družstvo nebo členy družstva – nájemce, zdůvodní si odchylku od ceny obvyklé, kdy odkáže na původní ujednání ve smlouvě (tedy v daném případě smlouvě o sdružení nebo nájemní smlouvě), odkáže na splnění požadavků, které vyplývají z nároků Úřadu na ochranu hospodářské soutěže a strany se zaváží, že jejich vzájemné závazky jsou vypořádány, tedy nebudou již vznášet žádné další nároky. K tomuto je žalovaná

připravena. Podmínkou uzavření takovýchto dohod je však to, aby žalobci, tedy Družstvo Majdalenky vysvětlilo a doložilo, že vynaložili část nájemného, která připadá na spoluvlastnický podíl obce, na správu a údržbu domu, tak jak bylo ujednáno ve smlouvě o sdružení. Žalobce jsme vyzývali ještě k doplnění v srpnu tohoto roku, žalobci však toto zatím nedoplnili. V souladu se svými povinnostmi dle zákona o obcích, tedy povinností řádně hospodařit s majetkem obce, musíme na tomto vysvětlení a doložení trvat. Od jiných subjektů jsme to již obdrželi, problémem je, že v případě Družstva Majdalenky jde o 3 bytové domy, je to tedy celkově komplikovanější, tedy i to, zda k vynaložení došlo řádně. Máme stále zájem na mimosoudní dohodě.

K dotazu soudu: Pokud žalobce k naší výzvě ze srpna tohoto roku vysvětlí a předloží, že došlo k vynaložení nájemného dle ujednání ve smlouvě o sdružení řádně, není důvodu, proč bychom neuzavřeli výše uvedenou mimosoudní dohodu s žalobci.

Zástupce žalobců uvádí, že se mimosoudní dohodě nebrání. Má za to, že jednání by mohlo být odročeno na neurčito, že by dva měsíce využili pro ještě zvážení své situace ve sporu a k pokusu o mimosoudní dohodu. Žalobce a) uvádí, že: začíná citovat některé pasáže z některých judikátů vyšších soudů a z I. hlavy občanského zákoníku. Soudem zdůrazněno, že je třeba připomenout, že splnění ujednání ve smlouvě o sdružení, kdy se stavebník, respektive investor a následně Družstvo Majdalenky zavázalo vynaložit část nájemného, které připadalo na spoluvlastnický podíl města na správu a údržbu domu, nebylo ujednáno jako podmínka pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí darovací. Nicméně apeluje na účastníky, že je zřejmé, že pro mimosoudní dohodu žalovaná jako obec chce nejdříve vyjasnit tento závazek a až poté přistoupí k návrhu na uzavření trojstranné smlouvy výše uvedené. A to právě a zřejmě z důvodu povinností žalovaného jako obce, kterou na ni klade zákon o obcích. Strany tedy vedeny k tomu, necht' pečlivě a racionálně uváží v podstatě poslední možnost pro uzavření mimosoudní dohody. Nic přece nebrání žalobcům, aby k výzvě žalované ze srpna tohoto roku vysvětlili nebo doložili vynaložení části nájemného odpovídající spoluvlastnickému podílu obce na správu a údržbu domu, a dosáhli tak toho, čeho se domáhají v žalobě. Naznačeno soudem, že určitě je i v zájmu žalovaného jako obce uzavření mimosoudní dohody, protože i žalovaná jako obec si musí být vědoma toho, že může být v budoucno tzv. na stole i nárok žalobců na náhradu škody.

Vyhlášeno

u s n e s e n í :

Jednání se **přerušuje** na neurčito z důvodu poskytnutí prostoru pro mimosoudní vyřešení věci.

Soudem zástupce žalobců zavázán, necht' ve lhůtě 2 až 3 měsíců sdělí soudu, zda došlo k mimosoudní dohodě, popř. posunu směřujícímu k uzavření mimosoudní dohody, či nikoliv.

Soudem sděleno, že v opačném případě bude obratem nařízeno další jednání.

Diktováno, podepsáno, skončeno v 14:05 hodin.

Brno 25. října 2021

Mgr. Rč /á  
předsedkyně senátu

Zi /ová  
zapisovatelka