

OKRESNÍ SOUD PRAHA - VÝCHOD

Na Poříčí 1044/20, 112 97 Praha 1
Tel.: 221 729 311 (399), Fax.: 257 005 060
e-mail: podatelna@osoud.phav.justice.cz, ID datové schránky: zyaabwu

Naše značka: 43 Si 6/2021

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vaše značka: ///

Vyřizuje: XXXXXXXXXXXXXXX

Dne: 13. ledna 2021

Informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní magistro,

ve shora uvedené věci zasílám Vámi požadované rozhodnutí v anonymizované podobě.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudkyně Mgr. Janou Chudíkovou ve věci

žalobkyně: **Město Říčany**, IČO 00240702
sídlem Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany
zastoupené advokátkou Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou
sídlem Olomoucká 36, 789 85 Mohelnice

proti
žalované:

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
bytem ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
zastoupená advokátkou JUDr. Zuzanou Smítkovou, Ph.D.
sídlem Trojanova 12, 120 00 Praha 2

za účasti vedlejšího účastníka 1. ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
bytem ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

za účasti vedlejšího účastníka 2. ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
bytem ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

za účasti vedlejšího účastníka 3. ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
bytem ██████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
zastoupená advokátem Mgr. Ondřejem Surgou
sídlem Štefánikova 1/65, 150 00 Praha 5

o určení neplatnosti smlouvy

takto:

- I. Návrh žalobkyně, kterým se domáhala určení neplatnosti smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, označené č. 63/2002-B, uzavřené dne 11.11.2002 mezi žalobkyní a žalovanou, na jejímž základě měla být uzavřena smlouva o převodu

vlastnictví bytu č. [REDAKCE] bytu 1+kk umístěného ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. [REDAKCE] stojící na pozemku parc. č. st. [REDAKCE] o výměře 951 m² v k.ú. [REDAKCE] obec [REDAKCE], okres Praha východ, zapsaném na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, se zamítá.

- II. Návrh žalované na určení platnosti smlouvy uvedené shora pod bodem I. výroku rozsudku, se zamítá.
- III. Řízení o návrhu žalované na nahrazení projevu vůle žalobkyně k převodu vlastnictví bytu č. [REDAKCE], bytu 1+kk umístěného ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. [REDAKCE] stojící na pozemku parc. č. st. [REDAKCE] o výměře 951 m² v k.ú. [REDAKCE] obec [REDAKCE], okres Praha východ, zapsaném na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, žalované za kupní cenu 100 Kč, se vylučuje k samostatnému řízení.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení částku ve výši 14 580,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupkyně žalované.
- V. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejšímu účastníkovi 1) [REDAKCE] na náhradu nákladů řízení částku ve výši 600 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VI. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejšímu účastníkovi 2) [REDAKCE] na náhradu nákladů řízení částku ve výši 1 200 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VII. Žalobkyně je povinna zaplatit vedlejšímu účastníkovi 3) [REDAKCE] na náhradu nákladů řízení částku ve výši 14 580,50 Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám zástupce vedlejšího účastníka.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se žalobou ze dne 20.12.2019 domáhá určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, o převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Tvrdí, že v roce 1997 jí byla v souvislosti s výstavbou bytového domu č. p. [REDAKCE] stojícího na pozemku parc. č. st. [REDAKCE], v k. ú. [REDAKCE] obec [REDAKCE], (dále jen „bytový dům“ či „polyfunkční dům“) poskytnuta od Ministerstva pro místní rozvoj ČR účelová dotace na výstavbu 36 bytů, za podmínky, že po dobu 20 let od ukončení kolaudačního řízení bude bytový dům užíván k nájemnímu bydlení. Bytový dům byl zkolaudován v roce 1998. Ještě před jeho kolaudací byly uzavřeny s budoucími nájemci jednotlivých bytových jednotek smlouvy o půjčce a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na byt, na jejichž základě tyto nájemci poskytli žalobkyni půjčku pro dostavbu bytového domu, s tím, že po kolaudaci s nimi budou uzavřeny nájemní smlouvy a zapůjčené finanční prostředky si budou postupně tzv. odbydlovat. V roce 2002 došlo k zápisu bytových jednotek v bytovém domě, jakožto samostatných nemovitých věcí a následně byly na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně s nájemníky uzavřeny smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, k němuž měli nájemci nájemní právo, a to za kupní cenu 100 Kč s tím, že budoucí smlouva o převodu vlastnictví bytu bude uzavřena do 1.1.2020.

Žalovaná za shora uvedených okolností uzavřela s žalobkyní dne 11.11.2002 smlouvu o smlouvě budoucí o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k bytové jednotce č. [REDAKCE] o velikosti 1+kk umístěné v 3. NP shora uvedeného bytového domu (dále jen „Smlouva o smlouvě budoucí“).

Žalobkyně při přípravách realizačních smluv o převodu vlastnictví k bytu zjistila, že, byť byly smlouvy o smlouvě budoucí připravovány a uzavírány na základě usnesení zastupitelstva žalobkyně, nebyl zveřejněn záměr žalobkyně uzavřít předmětné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích (ve znění platném do 31. prosince 2002), podle kterého záměr obce prodat, směniti nebo darovati nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec

zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce 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 úkon od počátku neplatný. Předmětné listiny smluv ani neunesou doložku ve smyslu st. § 41 odst. 1 zákona o obcích. Žalobkyně se proto domnívá, že se jedná o absolutně neplatné smlouvy ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích, a to i vzhledem k ustálené judikatuře (viz. např. rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Cdo 128/2009, 33 Cdo 796/2013 nebo 32 Cdo 1785/2017).

Smlouva o smlouvě budoucí je nadto neplatná i proto, že nebyla ze strany žalobkyně transparentně zdůvodněna odchylka od ceny obvyklé kupní týkající se úplatných převodů jednotlivých bytových jednotek (ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obcích). Cena za převod dle Smlouvy o smlouvě budoucí činí 100 Kč, přičemž poskytnuté půjčky ze strany nájemníků byly fakticky tzv. odbydleny, a proto nelze ani uvažovat o tom, že by nájemníci ve finále fakticky cokoli přispěli na výstavbu bytového domu.

Žalobkyně je přesvědčena, že existuje naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o.s.ř. na tom, aby bylo soudem určeno, že je Smlouva o smlouvě budoucí neplatná, a to pro porušení ust. § 39 odst. 1,2 zákona o obcích. Uzavřením původních smluv by mohly vzniknout milionové škody žalobkyni jako jednotce územní samosprávy, která je povinna se ze zákona chovat hospodárně.

2. **Žalovaná** nárok žalobkyně neuznává; má za to, že Smlouva o uzavření budoucí smlouvy je platná a účinná a zavazuje obě strany k uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví k bytu č.

za sjednanou kupní cenu ve výši 100 Kč. K historickému kontextu uvedla, že v letech 1997 a 1998 proběhla výstavba polyfunkčního domu na [redacted] s bytovými a nebytovými jednotkami. Žalobkyně tím chtěla podpořit bytovou výstavbu v obci, neměla však dostatek finančních prostředků na realizaci výstavby. Oslovila proto veřejnost s nabídkou možnosti získat nové bydlení v tomto domě. Podmínkou bylo složení žalobkyní určené finanční částky na výstavbu a jako protiplnění měli zájemci získat nové byty do užívání a následně po uplynutí 20 let do vlastnictví (což byla podmínka státní dotace). Žalovaná o toto projevila zájem, byla žalobkyní vyrozuměna, že jí byl přidělen byt, jehož cena činí 218 500 Kč. Žalovaná tuto částku žalobkyni uhradila a následně dne 30.11.1998 s žalobkyní uzavřela nájemní smlouvu č. 38/98-B. Žalobkyně navrhla formálně konstruovat smluvní vztah účastníky jako „půjčku“ a „nájemní vztah“, když podmínky státní dotace žalobkyní neumožňovaly převést byty zájemcům do jejich vlastnictví ihned, ale až po uplynutí doby 20 let. Navržený právní rámec měl garantovat zájemcům, že byty budou moci v mezidobí užívat, než na ně obec převede vlastnictví k bytům. Z pohledu žalované proto představovala „bezúročná půjčka“ ve skutečnosti formu a způsob úhrady ceny bytu, kterou určila žalobkyně v dopise ze dne 15.12.1997. Nelze se domnívat, že by žalovaná poskytla žalobkyni bezúročnou půjčku (zvláště, když si sama uvedené prostředky musela půjčit od banky za bankovní úrok 14,5 % p.a.), pokud by za to neočekávala příslibem budoucí převod bytu. Částka 218 500 Kč navíc odpovídala tehdejšími cenám, za které žalobkyně prodávala obecní byty.

Dne 11.11.2002 strany uzavřely smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, v níž se žalobkyně zavázala, že do 1.1. 2020 uzavře se žalovanou smlouvu o převodu vlastnictví k bytu za cenu 100 Kč. Předmětná smlouva byla utvrzením veřejného příslibu žalobkyně daného na samém počátku zájemcům o byty, že po uplynutí stanovené dvacetileté lhůty jim budou byty převedeny do vlastnictví. Je tak zřejmé, že žalovaná vstupovala do právního vztahu se žalobkyní s dobrou vírou a legitimním očekáváním, že na ni žalobkyně po uplynutí 20 let převede vlastnické právo k bytu. Převod se měl realizovat za symbolickou částku 100 Kč (specifikovanou ve smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytů), když cenu bytu určenou žalobkyní v dopise ze dne 15. 1.2 1997 ve výši 218 500 Kč žalovaná v plné výši předem uhradila. Dobrá víra žalované byla utvrzována následným právním jednáním a chováním žalobkyně v dalších letech. Když se v listopadu 2002 změnilo vedení obce, tak to bezprostředně po svém nástupu provedlo kontrolu smluv o smlouvách budoucích o převodu bytů v domě č.p. [redacted], aniž

by shledalo jakékoliv pochybení. Platnost smluv nebyla zpochybněna, tehdy ani v průběhu dalších více jak 17 let, a to obcí ani nikým jiným. Dne 17.7.2019 zastupitelstvo žalobkyně usnesením č. 19-07-007 schválilo zveřejnění záměru uzavřít řádné Smlouvy o převodu vlastnictví bytu na základě dosud uzavřených Smluv o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, týkajících se bytových jednotek v budově čp. [REDACTED]. K obratu v postoji žalobkyně došlo v listopadu 2019, kdy byla veřejnost na jednání zastupitelstva dne 13.11.2019 informována o tom, že žalobkyně nechala právně posoudit smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu vlastnictví bytů v budově čp. [REDACTED], se závěrem, že smlouvy jsou absolutně neplatné. Jako důvod neplatnosti bylo označeno nedohledané zveřejnění záměru uzavřít smlouvy o uzavření budoucích smluv o převodu vlastnictví bytů v domě čp. [REDACTED].

Ohledně namítaných důvodů neplatnosti upozorňuje, že všechny tyto důvody mají pramenit z porušení zákonných povinností žalobkyně a jdou tedy k tíži žalobkyně. Tvzení žalobkyně o nezveřejnění záměru je postaveno na skutečnosti, že žalobkyně ve svém archivu nedohledala důkaz o zveřejnění záměru. Nedohledání určité listiny samo o sobě nepostačuje k potvrzení domněnky, že taková listina neexistovala. Proti argumentu žalobkyně navíc stojí prohlášení tehdejšího starosty [REDACTED] a bývalé tajemnice [REDACTED] že dle jejich přesvědčení záměr řádně zveřejněn byl. V zápisech z řádných zasedání zastupitelstva žalobkyně konaných dne 19.12.2001 a dne 27.3.2002, se v souvislosti s budoucí úpravou vlastnických vztahů k městským bytům výslovně zmiňuje změna vlastníka po 20 letech a navrhuje se vyhotovit prohlášení vlastníka ve vztahu k nemovitostem č.p. [REDACTED] a [REDACTED] v k.ú. [REDACTED]. Dne 23.10.2002 zastupitelstvo tento proces završilo schválením prohlášení vlastníka a textu smlouvy o smlouvě budoucí na převod bytu v domě č.p. [REDACTED]. Záměr převodu bytů v domě č.p. [REDACTED] byl ještě výslovně schválen na zastupitelstvu dne 17.7.2019. Schválení záměru zastupitelstvem tak lze považovat za řádně učiněné. Právní doktrína se navíc shoduje na závěru, že pro splnění zákonné podmínky zveřejnění záměru obce uzavřít smlouvu postačí zveřejnění samotného usnesení, kterým byl záměr obce schválen a záměr tak nemusí být zveřejněn jako samostatný dokument (srov. Potěšil, L., Furek, A., Hejč, D., Chmelík, V., Rigel, F., Škop, J. Zákon o obcích. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 222 - 249). Stalo se tak shora uvedenými usneseními zastupitelstva. Pokud by snad záměr řádně zveřejněn nebyl, lze tento nedostatek dodatečně zhojit, stejně jako doplnění doložky dle § 41 odst. 1 zákona o obcích na jednotlivých smlouvách. Žalovaná rovněž odkázala na princip ochrany dobré víry toho, kdo jedná v souladu s akty orgánů veřejné moci (v této souvislosti odkázala např. na nález Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 150/01, ze dne 9.10.2003.

Pokud jde o námitku žalobkyně, že nebyla řádně zdůvodněna odchylka od obvyklé ceny, upozorňuje, že zákon neurčoval právní formu, v jaké má být odůvodnění odchylky učiněno. Ani výslovně nestanovil, že absence zdůvodnění automaticky způsobuje neplatnost. Žalovaná má za to, že odchylka od ceny obvyklé v daném případě plyne z výše popsané počáteční participace budoucích kupujících na výstavbě bytů v domě čp. [REDACTED] a veřejného příslibu žalobkyně daného v letech 1997 a 1998, že na ně byty převede po uplynutí 20 let. Tato skutečnost byla opakovaně projednávána veřejně na zastupitelstvech žalobkyně i na setkáních s veřejností. Bez počátečních finančních příspěvků zájemců o byty by město nebylo schopno výstavbu objektu vůbec realizovat. Nemohlo by využít ani poskytnutou státní dotaci, která pokrývala část nákladů na výstavbu bytů (v rozsahu, v jakém nebyly náklady pokryty příspěvkem nájemců). Zákon nadto výslovně nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení či jinde. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře dovodil, že odchylka od obvyklé ceny je odůvodněná, pakliže příslušné důvody existovaly v době rozhodování, byli s nimi seznámeni ti, kdo o dané odchylce rozhodují, tyto důvody jsou legitimní (obstojí z hlediska § 38 odst. 1, resp. § 35) a je možné jejich existenci prokázat v době rozhodování. Samotné formální nezaznamenání důvodu v písemné formě nezpůsobuje porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích (Srov. rozsudek NSS ze dne 17. 1. 2018, č. j. 3 As 302/2016-43).

Žalovaná žije více jak 22 let v legitimním očekávání, že na ni žalobkyně převede byt, jak slíbila a zavázala se. Byt, na jehož pořízení si žalovaná musela vzít v roce 1998 úvěr a dlouhou dobu jej splácela. Dnes, když úvěr splatila, jí s ohledem na věk žádná banka nový úvěr neposkytne. Jiný nemovitý majetek žalovaná nemá ani jej nikdy nevladla. Podobně jako ostatní budoucí kupující spoléhala na to, že se v roce 2020 stane vlastníkem bytu a nebude již platit nájemné. Podle toho hospodařila (nespořila si prostředky na úhradu současné tržní ceny bytu) a současná změna postojů obce je pro ni tíživá. Až do závěru roku 2019 přitom nic nenasvědčovalo tomu, že by měla být situace jiná. Žalovaná byla vždy slabší smluvní stranou, která akceptovala podmínky nastavené žalobkyní. Ta také připravovala veškerou smluvní dokumentaci, ve spolupráci s odborníky (interními i externími právníky). Žalovaná se na jejich přípravě nepodílela. Důvody případné neplatnosti napadené smlouvy tak leží zcela mimo jakoukoliv odpovědnost žalované. Za daného stavu věci by bylo zcela amorální a nespravedlivé, aby žalobkyně profitovala z toho, že snad v roce 2002 nedodržela požadavky zákona č. 128/200 Sb., o obcích, při uzavírání napadené smlouvy s žalovanou.

Žalovaná má právo na ochranu své dobré víry a legitimního očekávání, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu vlastnictví bytu. Podle Ústavního soudu dobrá víra vystupuje jako korektiv obecně platný pro občanské právo (srov. náleze Ústavního soudu ze dne 16. října 2007, sp. zn. PÍ. ÚS 78/06). Ohledně ochrany legitimního očekávání odkázala na náleze Ústavního soudu ze dne 16. června 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04. Rovněž odkázala na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22.2.2017, sp. zn. 29 Cdo 4476/2016, které se věnuje právní zásadě nemo turpitudinem suam allegare potest (§6 odst. 2 o.z.) jakožto přímo aplikovatelnému pravidlu pro rozhodování soudů. Žalobkyně ještě v létě 2019 postupovala tak, že žalovaná neměla důvod pochybovat, že hodlá splnit záměr převodu bytu na žalovanou. Na svém zasedání dne 17.7.2019 zastupitelstvo žalobkyně schválilo zveřejnění záměru uzavřít s nájemci (tedy i žalovanou) smlouvu o převodu vlastnictví bytu. Jednání žalobkyně je tak třeba posuzovat též v intencích ustanovení § 1729 o.z. Rovněž odkazuje na ust. § 40a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, podle kterého se neplatnosti právního úkonu nemůže dovolávat ten, kdo ji sám způsobil. Stejný princip je zakotven i v § 579 o.z. V daném případě je to žalobkyně, která měla porušením zákonného postupu při uzavírání smluv neplatnost způsobil. Žalobkyně proto není oprávněna se dovolávat neplatnosti smlouvy uzavřené se žalovanou. Odkázala též na ust. § 3 odst. 2, písm. f) o.z. dle kterého nikomu nelze odeprít co mu po právu náleží.

Pokud by soud vyhověl žalobě žalobkyně, došlo by podle jejího názoru k porušení obecně uznaných zásad spravedlnosti a práva. Za situace, kdy plnou odpovědnost za případnou neplatnost smlouvy nese žalobkyně, by určení její neplatnosti, nemohlo být nahlíženo jinak než jako nespravedlivé vůči žalované. Ustanovení § 3 odst. 3 o.z. přitom klade důraz na zachování obecně uznaných zásad spravedlnosti a práva. Zástupci žalobkyně, kteří v letech 1997 až 2002 vystupovali za obec a uzavírali smluvní vztah se žalovanou, pro žalovanou představovali odborníky v oblasti občanského práva. Plně se spoléhala na správnost a platnost žalobkyní předložených návrhů smluv a na to, že žalobkyně při svém jednání dodržela předepsaný zákonný postup. Podle § 5 o.z. platí, že kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.

3. Žalovaná vyzvala žalobkyni k uzavření smlouvy o převodu bytu dne 7.11.2019 a dále opětovně dne 31.3.2020. Vzhledem k tomu, že žalobkyně svůj závazek nedodržela a smlouvu o převodu bytu s žalovanou do dnešního dne neuzavřela, podala žalovaná **vzájemný návrh**, kterým se domáhá, aby soud nahradil podle § 50a obč. zák. souhlas žalobkyně s uzavřením smlouvy o převodu bytu a určil obsah smlouvy tak, jak navrhuje žalovaná. Pro případ, že soud dospěje k závěru, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy je absolutně neplatná, požaduje aby soud uložil

žalobkyni povinnost nahradit žalované veškerou škodu, která jí v důsledku neuzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu vzniká.

4. Podáním ze dne 22.6.2020 do řízení vstoupili pan [REDAKCE] a paní [REDAKCE], jako vedlejší účastníci na straně žalované. Uvedli, že stejně jako žalovaná jsou nájemci bytu v době č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE] a proto mají právní zájem na výsledku tohoto sporu. Podáním ze dne 29.7.2020 dále vstoupila do řízení jako vedlejší účastník straně žalované paní [REDAKCE] která je rovněž nájemcem bytu v domě č.p. [REDAKCE]. Žalobkyně proti vstupu vedlejších účastníků do řízení ničeho nenamítala.
5. **Vedlejší účastnice [REDAKCE]** se ve věci samé vyjádřila obdobně jako žalovaná. Uvedla m.j., že z věcného pohledu není důvod pochybovat o tom, že naplnění smluv o smlouvách budoucích není v rozporu se zájmy obce. Jak potvrdili funkcionáři žalobkyně, v době uzavření smluv o smlouvách budoucích byl postup veřejně prezentován způsobem obvyklým u žalobkyně v té době a byl tak zcela transparentní. V tomto směru ostatně nikdo nevytkl žalobkyni dosud jakýkoliv nedostatek a uzavření smluv se nestalo předmětem nesouhlasu nebo výtek ze strany členů orgánů žalobkyně ani občanů. Naopak v průběhu doby, na kterou byla smlouva o smlouvě budoucí uzavřena, byly opakovaně projednávány a zastupitelstvem žalobkyně schvalovány dodatky ke smlouvám o smlouvách budoucích bez nejmenších připomínek. Dokonce ani současné vedení žalobkyně nijak věcně nerozporuje dobrou víru nájemníků a jejich pozici při uzavírání smluv o smlouvách budoucích, projekt nehodnotí jako nehospodárný nebo neprůhledný, protože městu jednoznačně prospěl v řadě ohledů (udržení obyvatel, posílení občanské vybavenosti, příjem žalobkyně z pronájmu nebytových prostor). Jediné, čím současné vedení žalobkyně argumentuje, jsou formální nedostatky a obavy z osobní odpovědnosti v případě naplnění smluv o smlouvách budoucích, resp. i v případě opakovaného naplnění všech předpokladů převodu orgány žalobkyně (zveřejnění, projednání, schválení).
6. **Vedlejší účastnice [REDAKCE]** uvedla, že předmětný polyfunkční dům byl vybudován kromě státní dotace též díky půjčkám od pozdějších nájemců bytů a nebytových prostor v domě. Žalobkyně poskytla pozemek. Dle dostupných informací finanční půjčka od budoucích nájemců prakticky pokryla cenu vybudovaných bytů a byla posléze nájemcům vrácena odečtem z placeného nájemného, které nájemci po dopovídající dobu neplatili. Půjčka byla sjednána jako bezúročná, zmíněné úroky, které nájemci bytů nepožadovali, byly fakticky od nich darem žalobkyni, přičemž v rozhodné době činily úroky z půjček od bank 14,5 % ročně. Zisk žalobkyně odpovídající výši nájemci nežádaných úroků z poskytnutých půjček tak dosahuje nezanedbatelné výše. Nadto v současné době v domě sídlí v nebytových prostorách řada subjektů (Koooperativa Insurance Group, ČSOB pojišťovna, [REDAKCE] knihovna či Zdravotnická záchranná služba Středočeského kraje), jejichž přítomnost ve městě je pro žalobkyni přínosem jak z hlediska ekonomického (příjmy z pronájmu), tak i pro občany k zajištění jejich ekonomických, kulturních a zdravotních potřeb. Předmětný dům tak byl a je přínosem pro žalobkyni, přičemž bez půjček pozdějších nájemců by nestál, neboť by město nesplnilo podmínky dotace.
7. **Vedlejší účastník [REDAKCE]** uvedl, že tehdy před 20 lety, když hledal nějaké bydlení tak se doslechl o této možnosti, kdy to bylo o tom, že by městu složil nějaké peníze a po 20 letech to bude převedeno do výlučného vlastnictví. S tímto taktó všichni počítali. Tehdy byl i problém si zajistit financování, neboť hypotéku by na nájemní bydlení nikdo nedal. Od začátku byla takto situace jasná, všichni s tím počítali a všichni v [REDAKCE] o tomto věděli.
8. **Z předložených listinných důkazů a nesporných tvrzení účastníků byl zjištěn následující skutkový stav:** Žalobkyně je vlastníkem domu č. p. [REDAKCE] stojícího na pozemku parc. č. st. [REDAKCE], v k. ú. [REDAKCE] (prokázáno výpisem z katastru nemovitostí). Žalobkyně tento bytový dům vystavěla mj. na základě dotace poskytnuté mu Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, přičemž dle podmínek dotace nesměl být dům po dobu 20 let od kolaudace převeden na jinou osobu a byty v něm směly být využívány pouze pro účely trvalého nájemního bydlení (prokázáno Smlouvou o

- poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci ze dne 20.4.1998 včetně dodatku č. 1, Smlouvou č. 57-99-M o zřízení zástavního práva ze dne 11.5.1999). Žalovaná na základě Smlouvy o půjčce a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě na byt č. ■■■/198-M, uzavřené dne 12.1.1998 poskytla žalobkyni částku 218 500 Kč jako bezúročnou půjčku, s tím, že na její úhradu se započítává nájemné k předmětnému bytu (prokázáno předmětnou smlouvou o půjčce a příjmovým pokladním dokladem ze dne 12.1.1998 a 23.3.1998, smlouvou o úvěru ze dne 29.1.2018 a dodatkem ke smlouvě o půjčce č. 52-71025-1 ze dne 29.1.1998). Nájemní vztah žalované k předmětnému bytu byl založen Nájemní smlouvou č. 28/98-B ze dne 30.11.1998 ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 23.12.2002, kterým došlo v důsledku Prohlášení budovy ke změně v označení předmětu nájmu (prokázáno předmětnou nájemní smlouvou, oznámením o přidělení bytu ze dne 2.11.1998, Výzvou k podpisu Smlouvy o půjčce a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ze dne 15.12.1997).*
9. *Dopisem žalobkyně ze dne 24.10.2002 byla žalovaná vyzvána k podpisu smlouvy o smlouvě budoucí; bylo uvedeno, že v případě zájmu bude vzorová smlouva k nahlédnutí v kanceláři odboru správy majetku města. Žalobkyně jako budoucí prodávající a žalovaná jakou budoucí kupující, následně dne 11.11.2002 uzavřely Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, na základě které se strany zavázaly do 1.1.2020 uzavřít smlouvu o převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce č. ■■■ v 3. NP za kupní cenu 100 Kč; smlouva byla sepsána ■■■*
 10. *■■■ ve svém sdělení ze dne 6.12.2019 adresovaném žalobkyni uvedla ohledně toho zda smlouvy o smlouvách budoucích obsahovaly schvalovací doložku a zda byly zveřejněny ve smyslu zákona o obcích, že má za to, že tyto skutečnosti ověřovalo již zastupitelstvo města vzešlé z komunálních voleb v listopadu 2002, dle sdělení bývalých zastupitelů byla provedena kontrola smluv a bylo konstatováno, že smlouvy byly řádně uzavřeny v souladu se zákonem. Rovněž uvedla, že veškeré dispozice s majetkem se vždy řádně zveřejňovaly, informační povinnost splňovaly úřední deska a ■■■ kurýr. V té době se na úřední desce zveřejňovaly i všechny zápisy z jednání Zastupitelstev města. Ohledně převodu bytů mj. v domě č.p. ■■■ bylo zadáno radou a zastupitelstvem města vypracování prohlášení vlastníka k budoucímu převodu bytů po 20 letech po dobu vázání dotace a realitní kanceláři bylo zadáno zajištění veškerých právních náležitostí včetně vypracování budoucích smluv o převodu. Ohledně stanovení kupní ceny uvedla, že v té době bylo zastupitelstvem řešeno, aby byly rovné cenové podmínky pro převody bytů a budoucího převodu bytů č.p. ■■■ a ■■■ a vzhledem k cenám za prodej bytů v rámci privatizace bytového fondu. Bytový fond město nechtělo vlastnit, chtělo pouze umožnit lidem možnost bydlení a to s podporou státní dotace a jejich vlastních prostředků. Záměrem Města bylo po uplynutí lhůty 20 let uskutečnit převod těchto bytů do osobního vlastnictví i s ohledem na to, že samotní nájemci stavbu spolu se státem předem financovali. V té době, když nájemci č.p. ■■■ složily v roce 1997 částky přes 220 000 Kč za byty 1+kk, se prodávaly v rámci privatizace bytového fondu za 25 % odhadní ceny, tj. cca 60 000 Kč.*
 11. *■■■ ve svém sdělení ze dne 7.12.2019 adresovaném žalobkyni uvedl, že město mělo zájem řešit bytovou situaci výstavbou bytových jednotek. Město bylo vybráno v rámci programu Ministerstva pro místní rozvoj pro výstavbu velkého bytového domu. Město však nemělo dostatek finančních prostředků. Možnost poskytnutí půjčky město od budoucích nájemců byla konzultována s vrchním ředitelem sekce bytové politiky na Ministerstvu pro místní rozvoj, dle něhož to bylo možné. Dotace a půjčka městu měla pokrýt náklady na realizaci bytových jednotek. Možnost přihlásit se do tohoto programu byla zveřejněna v Kurýru a také výzvou do poštovních schránek včetně podmínek pro výběr uchazečů. Na následných veřejných setkáních byla nabídnuta možnost po odbydlení 20. let převést tyto byty do vlastnictví.*
 12. *Ze zápisu č. 8 ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně konaného dne 19.12.2001 (PM 836/01, usnesení 8/01-VI/58) bylo zjištěno, že byl projednáván a schválen postup budoucí úpravy vlastnických vztahů k městským bytům po 20 letech, kdy „tento termín byl dán do podmínek pro výstavbu*

- bytů se státní podporou, pak je možná změna vlastníka“; bylo konstatováno, že bude vhodnější dům nadefinovat v Prohlášení vlastníka na jednotlivé n-tiny.
13. Ze zápisu č. 2/02 ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně konaného dne 27.3.2002 (PM 1088/02) bylo zjištěno, že na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva, zadala Rada Města vypracovat prohlášení vlastníka firmě KONVEST spol. s r.o..
 14. Ze zápisu č. 7 ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně konaného dne 23.10.2002 (PM 1645/02, usnesení 7/02-4/1, 7/02-4/2) bylo zjištěno, že bylo schváleno Prohlášení vlastníka a vzorová Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu (po 20 letech), kterou vypracovala realitní kancelář [REDACTED]
 15. Ze zápisu č. 10 ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně konaného dne 3.12.2003 bylo zjištěno, že byl projednáván postup budoucí úpravy vztahů k bytům v domě č.p. [REDACTED] (PM 0093/2003). Bylo konstatováno, že nájemci bytů v domě č.p. [REDACTED] půjčili městu [REDACTED] na výstavbu bytů finanční částku odpovídající cca vykalkulované budoucí ceně bytu. Půjčky, které byly městu poskytnuté před zahájením výstavby nových bytů, byly bezúročné. Tuto částku si nájemci postupně odbydlují. Byty ve výše uvedeném domě musí zůstat po dobu 20 let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (t.j. od 19.2.1999 do 18.2.2019) jako byty nájemní - to je podmínka poskytnutí dotace. Usnesením Zastupitelstva města Říčany č. 7/02-4/2 ze dne 23.10.2002 byly řešeny vlastnické vztahy k těmto bytům po uplynutí výše uvedené lhůty, a to formou uzavření „Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu“ v souladu s Prohlášením vlastníka budovy čp. [REDACTED] zapsané do katastru nemovitostí dne 4.11.2002. Smlouvy na jednotlivé byty byly již podepsány. Dále byla řešena otázka jak řešit budoucí vlastnické vztahy s nájemci, kteří vstupují do nájemního vztahu později a nepůjčili tudíž městu stejnou částku jako ostatní nájemci. Rovněž bylo konstatováno, že v zájmu města je, aby byty byly po uplynutí 20 let privatizovány všechny najednou a nevznikla situace, kdy v domě zůstane několik bytů nájemních a ostatní byty v osobním vlastnictví.
 16. Ze zápisu č. 19-07 ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně konaného dne 17.7.2019 (PM 103/19, usnesení č.19-07/007) bylo zjištěno, že Zastupitelstvo konstatovalo, že a základě usnesení ZmŘ č. 7/02-4/1 až 4/3 byla odsouhlasena vzorová smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu pro byty a toto bylo vloženo do katastru nemovitostí. Následně byly uzavřeny Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu s nájemníky, kteří byty užívali na základě nájemní smlouvy s tím, že v termínu do 1. 1. 2020 s nimi budou uzavřeny řádné Smlouvy o převodu vlastnictví bytu na základě zákona č. 72/1994 Sb. a za cenu 100 Kč. Pro potřeby splnění zákonných podmínek převodu vlastnictví je třeba usnesení Zastupitelstva města [REDACTED] a zveřejnění záměru převodu na úřední desce, proto OSM předkládá tento materiál. Jedná se o bytové jednotky, které byly postavené v r. 1998 se státní dotací s tím, že část prostředků kryly půjčky od osob, se kterými byly po kolaudaci uzavřené nájemní smlouvy, a podmínkou poskytnutí dotace bylo, že byty nesmí změnit vlastníka po dobu 20 let od kolaudace. Zastupitelstvo schválilo zveřejnění záměru uzavřít řádné Smlouvy o převodu vlastnictví bytu na základě dosud uzavřených Smluv o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu, týkajících se bytových jednotek v budově čp. [REDACTED] [REDACTED] postavené na pozemku p. č. st. [REDACTED], zapsané na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Praha-východ (usnesení č.19-07/007).
 17. Výtzvou ze dne 7.11.2019 a následně ze dne 31.3.2020 žalovaná vyzvala žalobkyni k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu.
 18. Ze zápisů z jednání Zastupitelstva ze dne 13.11.2019, č. 19-10, ze dne 18.12.2019, č. 19-11, ze dne 10.6.2020, č. 20-06 a emailové komunikace stran nebyly zjištěny žádné relevantní skutečnosti, v zásadě se jedná o období tvrzení stran.
 19. Hmotněprávní posouzení věci bylo v souladu s § 3028 zákona č. 89/2012 Sb., občanského

- zákoníku, (dále jen „o.z.“) založeno na právní úpravě zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“).
20. Podle § 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002 (dále jen „zákon o obcích“) je obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.
 21. Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002, platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.
 22. Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002, platí, že záměr obce prodat, směnít nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce 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 úkon od počátku neplatný. Podle odst. 2 při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.
 23. Podle § 41 zákona o obcích, ve znění účinném do 31.12.2002 platí, že podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina osvědčující tento právní úkon doložkou, jíž bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.
 24. Podle § 39 obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013, je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.
 25. Podle § 1 odst. 1 o.z. ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného. Podle odst. 2 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.
 26. Podle § 2 odst. 1 o.z. každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. Podle odst. 3 výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské citění.
 27. Podle § 3 odst. 2 o.z. platí, že soukromé právo spočívá zejména na zásadách, že d) daný slib zavazuje a smlouvy mají být splněny, f) nikomu nelze odepřít, co mu po právu náleží. Podle odst. 3 soukromé právo vyvěrá také z dalších obecně uznaných zásad spravedlnosti a práva.
 28. Podle § 5 odst. 1 o.z. kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.
 29. Podle § 6 odst. 1 o.z. má každý povinnost jednat v právním styku poctivě. Podle odst. 2 nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

30. Podle § 7 o.z. se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.
31. Podle § 8 o.z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.
32. Soud se nejprve zabýval **otázkou naléhavého právního zájmu** ve smyslu § 80 o.s.ř., neboť předpoklad úspěšnosti žaloby na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, po procesní stránce spočívá v tom, že na požadovaném určení je naléhavý právní zájem. Podle ustálené judikatury je naléhavý právní zájem dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce, nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým (např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24.2.1971, sp.zn. 2 Cz 8/71). V rozsudku ze dne 25. února 2010, sp. zn. 30 Cdo 2027/2008 Nejvyšší soud mj. zaujal právní názor, že „jestliže je právní postavení žalobce zpochybněno převodní smlouvou, na základě které má (teprve) dojít ke vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru, resp. jestliže vyslovení neplatnosti takové smlouvy, podle které dosud nebyl povolen vklad do katastru, by mohlo mít příznivý vliv na právní postavení žalobce, lze přípustnost žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. dovodit. V projednávané věci proto soud dovozuje existenci naléhavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení neplatnosti předmětné smlouvy, neboť je (objektivně vzato) způsobilé odstranit právní stav nejistoty účastníků.
33. Soud však nedovodil naléhavý právní zájem žalované na určení platnosti předmětné smlouvy, neboť jejím určením by se právní postavení žalované žádným způsobem nezměnilo a proto návrh žalované pod bodem II. výroku rozsudku zamítl. Naléhavý právní zájem by za daného stavu měla žalovaná tehdy, neměla-li by k dispozici jiný právní prostředek, jehož prostřednictvím by mohla účinněji hájit svá práva. V tomto případě však takovouto možnost má v podobě návrhu na nahrazení projevu vůle žalovaného, kterého ve svém vzájemném návrhu také využila. V podrobnostech soud odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 2147/99, podle něhož lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Jestliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu, není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996, sp. zn. II Odon 50/96, publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 5/1996).
34. Mezi stranami byla převážná většina tvrzení nesporná, předmětem sporu primárně byla otázka právního posouzení, tj. zda je smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu platná či nikoliv. Žalobkyně důvody neplatnosti smlouvy opírala především o dvě skutečnosti – jednak, o skutečnost, že záměr žalobkyně uzavřít předmětné smlouvy nebyl řádně zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění platném do 31. prosince 2002 a jednak, že žalobkyně transparentně nezdůvodnila odchylku kupní ceny bytů od ceny obvyklé.
35. Obecně vzato, je účelem právní úpravy publikace záměru obce mj. prodat nemovitý majetek především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost projevit sami zájem o nabytí věcí, resp. práv plynoucích z obecního majetku. Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn jen tehdy, obsahuje-li listina obecné sdělení o záměru převést nemovitosti a výslovnou výzvu občanům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu.
36. Soud má na základě provedeného dokazování za prokázané, že uzavření Smlouvy o půjčce poskytnuté žalovanou žalobkyní, uzavření nájemné smlouvy i následně uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky bylo jednotlivě provázáno a směřovalo k převodu

- předmětného bytu do vlastnictví žalované. Pokud žalobkyně namítala, že nájemci si půjčku tzv. odbydli, a nelze ji proto zohlednit při posouzení kupní ceny bytu, nelze odhlédnout zejména od zjištění ze zápisů z jednání Zastupitelstev žalobkyně, kde žalobkyně již v roce 2001 řešila budoucí postup úpravy vlastnických vztahů a za tím úkolem nechala zhotovit Prohlášení vlastníka, kde specifikovala jednotlivé bytové jednotky (tento postup byl následně aprobován na jednání Zastupitelstva dne 27.3.2002 a 23.10.2002). Z kontextu těchto zápisů je zřejmé, že tento postup byl nepochybně zvolen právě proto, aby došlo k jednoznačné specifikaci bytových jednotek za účelem jejich dalšího převodu na nájemce, když současně se schválením Prohlášení vlastníka byla schválena i vzorová Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví bytu (po 20 letech).
37. Stejně tak pokud žalobkyně namítala, že nebyla dostatečně zdůvodněna odchylka kupní ceny od ceny obvyklé, soud neshledal tento argument důvodným. Obecně platí, že pokud dojde k odchylce od ceny obvyklé, musí být tato odůvodněna. Forma ani obsah zdůvodnění, však nebyla zákonem o obcích stanovena. Proto postačí, pokud zdůvodnění odchylné ceny bude součástí zápisu z jednání příslušného orgánu obce. V daném případě bylo zápisem zastupitelstva dostatečně osvětleno, na základě jakých skutečností bylo přistoupeno ke kupní ceně v symbolické výši 100 Kč. Ze zápisu ze zasedání Zastupitelstva žalobkyně ze dne 3.12.2003 totiž vyplývá, že obec chtěla stanovit jak do budoucna řešit převod vlastnictví k bytům s těmi nájemci, kteří městu půjčky neposkytly. Implicitně z tohoto bodu zasedání lze dovodit, že důvodem pro symbolickou kupní cenu bylo právě poskytnutí předmětné půjčky, naopak u nových nájemců bylo v plánu požadovat cenu obvyklou.
38. Soud zde odkazuje na příslušné rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích, ze dne 20. 7. 2016, čj. 52 A 32/2016-126 kde byl mj. konstatováno, že „*obec není povinna při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku a může v mezích § 38 a § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce. Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem konkrétního případu, přičemž postačí, budou-li důvody rozhodnutí zastupitelstva obce seznamitelné z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.*“ Obdobně vyplývá i ze žalovanou citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17.1.2018, č. j. 3 As 302/2016-43, podle kterého „*...Stěžovateli je možné dát za pravdu v tom, že odchýlení se žalované od ekonomicky výhodnější nabídky musí být odůvodněno. Je nicméně nezbytné konstatovat také to, že zákon v tomto směru žádné výslovné pravidlo nestanoví. Jinými slovy, jakkoliv je žádoucí, aby odůvodnění bylo zachyceno například v podkladech pro rozhodující orgán obce, respektive ideálně přímo v textu usnesení daného orgánu, zcela dostatečná je také znalost relevantních okolností a důvodů pro postup obce. Ty byly k dispozici průběžně v důsledku chování aktérů případu, jak je doloženo dále uvedenou specifikací odkazů na zjištění žalované a přípisy z doby, předcházející vydání napadeného rozhodnutí. Pouhá absence písemného odůvodnění v napadeném usnesení proto není v posuzované věci sama o sobě způsobilá založit neplatnost úkonu žalované.*“
39. Soud tak má za to, že důvod, který žalobkyni vedl k odchýlení se od ceny obvyklé, byl dostatečně seznamitelný z jednání žalobkyně i vyjádření Zastupitelstva, spočíval právě v majetkové participaci žalované (a dalších nájemců) na výstavbě bytového domu a byl tak naplněn požadavek zákona (§ 39 odst. 2 zákona o obcích). Toto ostatně potvrdili ve svém vyjádření i [redacted] a [redacted].
40. Soud se dále zabýval námitkou neplatnosti z důvodu nezveřejnění záměru uzavřít smlouvu. Byť je zřejmé, že se záměru uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí nepodařilo dohledat a měla by tak být stížena absolutní neplatností, soud se domnívá, že je třeba přihlídnout ke všem okolnostem sporu. Jednak nelze přehlédnout, že to byla žalobkyně, kdo zajišťoval prostřednictvím kanceláře [redacted] formulaci Smlouvy o smlouvě budoucí a související postup. Žalovaná byla pouze vyzvána, aby se dostavila ve stanovenou dobu k jejímu podpisu. Smlouva jí ostatně nebyla před podpisem ani poskytnuta, mohla nahlédnout pouze na

vzorovou smlouvu v kanceláři odboru správy majetku města. Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „...*Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabyvacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“ V daném případě, je totiž zcela logické, že se žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po žalované.*

41. Dále nelze odhlédnout ani od **legitimního právního očekávání žalované**. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „*Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přirozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem ke okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.“ V žalované citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „*Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem pacta sunt servanda, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážít stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“*- 42. V daném případě žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „*ke principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“* (srovnej např. nález I. ÚS 676/07).
- 43. Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni*

či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.

44. Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.
45. Z důvodu hospodárnosti řízení soud vyloučil vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle, event. o náhradu škody k samostatnému řízení, neboť toto řízení si vyžádá ještě další dokazování a současně bude vhodné, pokud v mezidobí bude postavena najisto (ve smyslu pravomocného rozhodnutí odvolacího soudu) otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí jakožto předběžné otázky pro posouzení nároku na nahrazení projevu vůle z této smlouvy, event. nahrazení vzniklé škody.
46. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalované, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 14 580,50 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1, § 7, § 9 odst. 3 písm. a) ve spojení s odst. 4 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 50 000 Kč sestávající z částky 3 100 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., z částky 3 100 Kč za vyjádření ve věci samé ze dne 28.2.2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 11.8.2020 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a z částky 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně čtyř paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 12 050 Kč ve výši 2 530,50 Kč.
47. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí na straně žalované, paní [REDAKCE] soud rozhodl rovněž dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a přiznal jí náhradu nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží částka 3 100 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a. t., částka 3 100 Kč za návrh na vstup do řízení ze dne 29.7.2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., částka 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 11.8.2020 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a částka 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně čtyř paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 12 050 Kč ve výši 2 530,50 Kč; tj. celkem částka 14 580,50 Kč.
48. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí [REDAKCE] a, soud přiznal podle § 142 odst. 1 o.s.ř. vedlejší účastnici, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 1 200 Kč, sestávající se podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. z paušální náhrady ve výši 300 Kč za každý ze čtyř úkonů ve věci (tj. za návrh na vstup do řízení ze dne 22.6.2019, vyjádření ve věci samé ze dne 10.8.2020, účast na jednání dne 11.8.2020 a účast na vyhlášení rozsudku dne 18.8.2020).
49. Ve vztahu mezi vedlejším účastníkem [REDAKCE] a žalobkyní, soud přiznal podle § 142 odst. 1 o.s.ř. vedlejšímu účastníkovi, který byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 600 Kč, sestávající se podle § 1 odst. 3 a § 2 odst. 3 vyhlášky č. 254/2015 Sb. z paušální náhrady ve výši 300 Kč za každý ze dvou úkonů ve věci (tj. za návrh na vstup do řízení ze dne 22.6.2019 a účast na jednání dne 11.8.2020).

50. Povinnost k plnění byla vždy stanovena v obecné pariční lhůtě tří dnů (§ 160 odst. 1 věta první před středníkem o.s.ř.); náhrada nákladů řízení pak na zákonné platební místo (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha-východ.

Nesplní-li žalobkyně povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se oprávněná strana domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Praha 18. srpna 2020

Mgr. Jana Chudíková
samosoudkyně