



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Vyškově rozhodl samosoudcem JUDr. Petrem Doleželem ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně]

bytem [adresa]

zastoupená advokátem [titul] [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

sídlem [adresa]

zastoupená advokátem [titul] [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa]

**o nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu**

**takto:**

**I. Návrh, aby soud nahradil projev vůle žalované uzavřít se žalobkyní tuto Kupní smlouvu:**

**Níže uvedené smluvní strany**

**jméno:** [osobní údaje], [žalobkyně]

**sídlem:** [adresa]

**zastoupena:** [titul] [jméno] [příjmení], [funkce] [anonymizováno]

**na straně jedné (dále jen jako „prodávající“)**

**a**

**jméno:** [celé jméno žalobkyně], [rodné číslo]

**bytem:** [adresa]

**na straně druhé (dále jen jako „kupující“)**

uzavřeli dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku, tuto

kupní smlouvu na nemovité věci:

**Článek I.**

**Předmět smlouvy**

1. Při jednání o uzavření této smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděly nebo vědět musely, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu, a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.

2. Předmětem a účelem této kupní smlouvy je závazek prodávající převést na kupující vlastnické právo k níže specifikovaným nemovitostem, odevzdat je a umožnit kupující nabytí vlastnického práva k předmětu převodu a tomu odpovídající závazek kupující převzít od prodávající předmět koupě a zaplatit ji sjednanou kupní cenu.

3. Prodávající prohlašuje, že je výlučnou vlastnící níže specifikovaných nemovitostí, které jsou předmětem převodu dle této smlouvy:

- bytová jednotka [číslo] ([list vlastnictví]), umístěná v [anonymizováno] patře v budově [adresa] v obci [obec] ([list vlastnictví]), stojící na pozemku parc. č. St. [číslo] ([list vlastnictví])

- ideální spoluvlastnický podíl na pozemku parc. č. St. [číslo] ([list vlastnictví])

- ideální spoluvlastnický podíl na společných částech domu [adresa] v obci [obec] ([list vlastnictví])

to vše, včetně všech součástí a příslušenství, pro [katastrální území], [územní celek], v katastru nemovitostí vedeném [stát. instituce], [stát. instituce]

(společně dále jen, „nemovitosti“ či, „předmětné nemovitosti“).

4. Prodávající prohlašují, že tituly, na jejichž základě prodávající nabyli Nemovitosti, do doby uzavření této kupní smlouvy nezanikly, ani nebyly žádným subjektem zpochybněny či zrušeny.

5. Prodávající prodává touto kupní smlouvou kupující do jejího výlučného vlastnictví nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 3 této kupní smlouvy se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši [částka] (dále jen, „kupní cena“) a kupující takto specifikované nemovitosti, se všemi součástmi a příslušenstvím za sjednanou cenu kupuje a do svého vlastnictví přijímá.

## Článek II.

Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem

1. Kupní cena předmětných nemovitých věcí byla dohodou smluvních stran stanovena na celkovou částku 1 Kč.

2. Smluvní strany této smlouvy tímto čestně prohlašují, že kupní cena byla prodávajícím uhrazena v hotovosti, a to v den uzavření této smlouvy kupní.

3. Strany se dohodly, že poplatníkem daně z nabytých nemovitostí v případě jeho vzniku bude prodávající.

## Článek III.

Vlastnické právo

1. Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučnou vlastnící nemovitých věcí uvedených v čl. I odst. 3 této smlouvy. Vlastnické právo k převáděným Nemovitostem nabude kupující zápisem do katastru nemovitostí.

2. Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněna předmět smlouvy prodat, a že převáděné nemovité věci nejsou zatíženy žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními (vyjma uvedených ke dni podpisu této smlouvy v příslušném listu vlastnictví) – v opačném případě prodávající za tyto ručí.

3. Prodávající dále prohlašuje, že na ni nebyl podán návrh na insolvenční řízení, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na nařízení exekuce.

4. Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

## Článek IV.

Prohlášení smluvních stran a práva a povinnosti smluvních stran

1. Prodávající seznámila kupující se stavem převáděných Nemovitostí specifikovaných v čl. I. této kupní smlouvy při jejich fyzické prohlídce a kupující potvrzuje že:

- si nemovitosti důkladně prohlédla, a že je seznámena s jejich stavem,
- neshledala na Nemovitostech žádné faktické vady, a že Nemovitosti jsou způsobilé k účelu, k němuž jsou obvykle užívány.

2. Prodávající výslovně prohlašuje, že:

- ke dni uzavření této kupní smlouvy na převáděných nemovitostech neváznou závady ve smyslu ustanovení § 1107 občanského zákoníku,
- že před uzavřením této kupní smlouvy neuzavřela stran těchto Nemovitostí jinou smlouvu, kterou by tyto Nemovitosti zcizila či zatížila právy třetích osob,
- ve vztahu k převáděným Nemovitostem neví o žádné hrozící či probíhající arbitráži, civilním sporu nebo trestním či správním řízení (včetně řízení o vyvlastnění),
- na majetek prodávající není vedeno konkursní či insolvenční řízení ani u ní nejsou splněny podmínky pro podání insolvenčního návrhu a že nesplňuje podmínky tzv. relativní neúčinnosti uvedené v ustanovení §§ 589 až 599 občanského zákoníku,
- proti ní není vedeno exekuční řízení.

3. Odpovědnost z držby nemovitostí přechází na základě dohody smluvních stran z prodávající na kupující dnem právní moci rozhodnutí Katastru nemovitostí o zavkládání vlastnických práv k nemovitostem ve prospěch kupující.

4. V případě, že se kterékoliv prohlášení prodávající uvedené v této kupní smlouvě ukáže jako nepravdivé, má kupující právo od této kupní smlouvy písemně odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

## Článek V.

Vklad do katastru nemovitostí (intabulační doložka) a přechod vlastnického práva

1. Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u [stát. instituce], [stát. instituce] (dále jen, „Katastrální úřad“) na příslušném listu vlastnictví vedeném pro [územní celek], [katastrální území] tak, že v části [anonymizováno] bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku I. této smlouvy uvedena Kupující a v části [anonymizováno] bude uvedena tato smlouva.

Poplatek za návrh na vklad vlastnického práva Kupující se po dohodě smluvních stran zavazuje uhradit Prodávající.

2. Strany prohlašují, že se až do provedení vkladu dle tohoto článku, zdrží jakýchkoliv činností, které by vedly ke zmaření či ztížení tohoto úkonu.

3. Vlastnické právo se všemi právy a povinnostmi, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení věci, včetně práva na užitek přecházejí z Prodávající na Kupující dnem vkladu práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu.

4. V případě, že katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany k odstranění těchto vad provést v dané lhůtě společně veškeré úkony vedoucí ke vzniku vlastnického práva kupující.

5. Pro případ, že příslušný katastrální úřad pravomocně zastaví řízení o vkladu nebo zamítne návrh na zápis vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující na základě této kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít spolu bez zbytečného odkladu a průtahů, nejpozději však do 30 dnů, novou kupní smlouvu, která tuto kupní smlouvu nahradí, a to za podmínek shodných s touto smlouvou, s tím, že vyhoví případným nesprávnostem či připomínkám katastrálního úřadu (dále jen, „nová kupní smlouva“). V opačném případě má prodávající či kupující právo od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo na náhradu škody.

## Článek VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v planém znění.

2. Prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali žádné z vedlejších ujednání uvedené v §§ 2132 až 2152 občanského zákoníku. Prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto kupní smlouvu.

3. Písemným odstoupením prodávajících či kupujícího od této smlouvy se bez dalšího ruší celá smlouva jako celek, s výjimkou práva na zaplacení úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti a ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla patnáctý den po odeslání. Odstoupením zaniká kupní smlouva s účinky, „ex tunc“ a se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními Stranami.

5. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy. Současně všichni účastníci prohlašují, že v souladu s ustanovením §§ 6 a 7 občanského zákoníku jednaly v právním styku (při této kontraktaci) v souladu se zásadami poctivosti a dobré víry, se zamítá.

II. Žalobkyně je povinna uhradit žalované na nákladech řízení částku 2.178 Kč, k rukám [titul] [jméno] [příjmení], sídlem [adresa], do tří dnů od právní moci rozsudku.

## Odůvodnění:

1. Návrhem, podaným u Okresního soudu ve Vyškově dne 22. 2. 2022, domáhala se žalobkyně nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu ve shora uvedeném znění. Svůj návrh odůvodnila tím, že dle prohlášení žalované ke dni uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, je tato výlučným vlastníkem nemovitostí, zapsaných na [list vlastnictví] pro obec a k.ú. [obec] u [stát. instituce], [stát. instituce] a to pozemku parc. č. St. [číslo] zastavěná plocha a nádvoří a budovy (bydlení) [adresa] v obci [obec] na pozemku parc. č. St. [číslo], kdy předmětem smlouvy o smlouvě budoucí kupní je budoucí převod vlastnictví k bytové jednotce [číslo] v [anonymizováno] patře v [obec] a na pozemku parc. č. St. [číslo].

2. Dle čl. 5 odst. 1 smlouvy o budoucí kupní smlouvě si smluvní strany ujednaly, že kupní smlouvu o převodu bytové jednotky, uvedené v čl. 2 této smlouvy, se žalovaná zavazuje uzavřít se žalobkyní nejpozději do [datum]. Dle čl. 5 odst. 3 uvedené smlouvy je dohodnuto, že kupní cena za převod bytové jednotky činí 1 Kč.

3. Žalobkyně se obrátila na žalovanou s výzvou uzavření smlouvy, avšak bezvýsledně. K uzavření smlouvy nedošlo, neboť žalovaná namítla neplatnost smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Ovšem s odkazem na § 579 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platí: „Způsobí-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost, nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Ve stejném duchu nemožnost dovolání se neplatnosti právního úkonu účastníkem, který tuto neplatnost způsobil, hovořilo také ustanovení § 40a) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.“

4. Žalovaná v písemném vyjádření uvedla, že smlouva o budoucí kupní smlouvě, která byla mezi účastníky uzavřena, je absolutně neplatná. Žalovaná nedisponuje záznamy o tom, že skutečně došlo ke zveřejnění záměru [žalované] smlouvu o smlouvě budoucí kupní uzavřít, jak vyžaduje § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

5. Soud důkazy hodnotil podle § 132 občanského soudního řádu, tedy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti; přitom přihlížel ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci. Soud dospěl k následujícím skutkovým zjištěním a na základě toho k těmto právním závěrům:

6. Účastníci uzavřeli dne [datum] Smlouvu o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (bytu), jejímž předmětem bylo uzavření kupní smlouvy na byt [číslo] v [anonymizováno] patře a ideální podíl na společných částech domu [adresa] v [obec] na pozemku parc.č. St. [číslo] zastavěná plocha a nádvoří (viz. Předložení smlouva o budoucí kupní smlouvě).

7. Smlouvu o nájmu bytu uzavřeli účastníci rovněž dne [datum]. Předmětem smlouvy je nájem bytu [číslo] o velikosti [anonymizováno], umístěný v [anonymizováno] patře domu [adresa] v [obec] s celkovou plochou bytu [výměra]. Nájem bytu byl sjednán na dobu určitou a to do [datum] (viz smlouva o nájmu bytu).

8. Žádost o uzavření kupní smlouvy a převodu bytové jednotky zaslala žalobkyně žalované dne 22. 3. 2021 (viz doložená žádost).

9. Žalovaná reagovala informací k dalšímu postupu, který zaslala žalobkyni a ve kterém uvedla, že na základě posouzení, je uzavřená smlouva mezi [žalovanou] [obec] a žalobkyní absolutně neplatná (viz informace k dalšímu postupu).

10. Žalobkyně zaslala dne 9. 12. 2021 žalované předžalobní výzvu, ve které požadovala uzavření kupní smlouvy (viz předžalobní výzva).

11. Na předžalobní výzvu žalovaná uvedla, že setrvává na svém stanovisku, které bylo žalobkyni zasláno dne 31. 3. 2021 a kde je uvedeno, že postup, na základě kterého by došlo k převedení předmětné bytové jednotky do vlastnictví žalobkyně za 1 Kč, se jeví jako vysoce rizikový a to pro obě strany. Dle zaslání stanoviska totiž ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění platném v době uzavření předmětných smluv vyplývá, že platnost uzavřených smluv je podmíněna zveřejněním záměru nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce obecního úřadu s případným zdůvodněním odchylky od ceny obvyklé. Jelikož cena, kterou by měla žalobkyně za převod bytové jednotky zaplatit, neodpovídá ceně obvyklé a ze zjištění aktuálního skutkového stavu vyplývá, že záměr týkající se dispozice obce s předmětnou bytovou jednotkou, zveřejněn předpokládaným způsobem nebyl, je tedy nezbytné na smlouvu nahlížet jako na absolutně neplatnou.

12. Na žádost žalované, vypracoval [titul] [jméno] [příjmení] dne [datum] znalecký posudek, na cenu předmětné nemovitosti. Znalec stanovil tržní cenu bytu [číslo] o výměře [výměra] částkou 3.028.860 Kč a po odpočtu opotřebení pak stanovil cenu předmětné bytové jednotky částkou 2.725.974 Kč (viz doložený znalecký posudek).

13. U jednání dne 29. 7. 2022 zástupce žalobkyně uvedl, že byl žalobkyni nabízen převod předmětné bytové jednotky za částku 163.000 Kč.

14. Ministerstvo finanční vydalo dne 18. 3. 2021 stanovisko k převodům bytových domů a bytů postavených v rámci dotované výstavby nájemních bytů ze státního rozpočtu v letech 1997 až 2002 (viz stanovisko Ministerstva finanční).

15. Dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčiti 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 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.

16. Smyslem zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, zajistit aby s tím související úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce, aby všichni potenciální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by již nemohlo být přihlédnuto ke včasné nabídce jiného zájemce. Účel by mohl být splněn i v případě, kdy 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 (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013).

17. Podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění účinném v době uzavření smlouvy, tj. do 31. 12. 2001 (dále jen, „zákon č. 128/2000 Sb.“), záměr obce prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu 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.

18. I když se v textu citovaného ustanovení zákona výslovně nehovoří o povinnosti obce zveřejnit záměr pronajmout a prodat nemovitosti ve vlastnictví obce (a to po dobu nejméně 15 dnů před konečným rozhodnutím o tomto záměru), tato povinnost z citovaného ustanovení nepochybně vyplývá, neboť nezveřejnění záměru je sankcionováno neplatností právního jednání. Pokud jde o způsoby zveřejnění záměru, nelze se spokojit pouze s gramatickým výkladem citovaného ustanovení, neboť jeho text hovoří o zveřejnění, „na úřední desce obecního úřadu“, přičemž připouštěna je, „též“ možnost zveřejnit záměr, „způsobem v místě obvyklým“. Je nutné vycházet - za použití teleologicko-axiologického výkladu - především z účelu a smyslu právní úpravy a akcentovat, že veřejná nabídka je nástrojem toho, aby všem potenciálním zájemcům byla dána stejná možnost ucházet se o nemovitý majetek obce, resp. vyloučit, aby někteří zájemci mohli být při koupi či pronájmu nemovitostí obce upřednostněni. Metodě poměrování na základě principu proporcionality by totiž odporovalo, „zrovnoprávnění“ zveřejnění záměru vyvěšením na úřední desce a způsobem v místě obvyklým (např. vyhlášením místním rozhlasem, vyvěšením na nástěnce, o níž mají vědomost pouze místní obyvatelé, apod.). Zmiňuje-li se v ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb. možnost obce, „též“ zveřejnit svůj záměr způsobem v místě obvyklým, jde jen o doplňkovou formu, která nemůže nahradit vyvěšení na úřední desce. Jinak řečeno, nad rámec (povinného) zveřejnění vyvěšením na úřední desce může obec svůj záměr nakládat s nemovitým majetkem dát občanům na vědomí i způsobem v místě obvyklým. Ve prospěch takového výkladu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb. hovoří rovněž obecný trend směřující ke zpřísnění kritérií zveřejnění (srov. např. zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, stanovící povinnost zveřejňovat určité údaje způsobem umožňujícím dálkový přístup, nebo zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb., který stanoví mimo jiné povinnost správních orgánů obsah úřední desky zveřejnit i způsobem umožňujícím dálkový přístup). Stejně tak se k uvedenému pojetí přiklání i dosavadní judikatura vyjadřující se k otázce náležitosti zveřejněného záměru obce (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008, uveřejněný pod č. C 7372 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek CD-10, a v časopise Právní rozhledy číslo 16, ročník 2009, str. 593, nebo ze dne 26. 11. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010, a usnesení ze dne 13. 3. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006); v těchto rozhodnutích Nejvyšší soud dovodil, že smyslem zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, zajistit aby s tím související úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce, aby všichni potenciální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by již nemohlo být přihlédnuto ke včasné nabídce jiného zájemce. V rozsudku ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007, pak Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, že účel by mohl být splněn i v případě, kdy 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. K tomu se sluší připomenout, že zákon č. 128/2000 Sb. hovoří o zveřejnění, „záměru“ obce nakládat s nemovitostmi ve svém vlastnictví, což nelze v žádném případě ztotožnit se zveřejněním již učiněného, „rozhodnutí“ o pronájmu a plánovaném prodeji nemovitostí (srovnej Vedral, Váňa, Břeň, Pšenička. Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 234 - 238).

19. Odvolací soud v posuzovaném případě rozhodl v intencích shora uvedeného výkladu, dospěl-li k závěru, že smlouva o budoucí kupní smlouvě je neplatná, protože žalovaný svůj záměr prodat nemovitosti nezveřejnil postupem podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. Tento závěr je založen na (žalobkyní nezpochybňovaném) zjištění, že informace o záměru obce nebyla vůbec vyvěšena na úřední desce. Takové zjištění samo o sobě (s odkazem na shora uvedený výklad) postačuje pro závěr, že smlouva o budoucí kupní smlouvě je neplatná pro rozpor se zákonem (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013).

20. Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů) (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 11. 2010, sp. zn.

28 Cdo 3950/2010).

21. V rozsudku ze dne 8. dubna 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008, Nejvyšší soud zdůraznil, že obec, ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu, nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec je veřejnoprávní korporací a při nakládání se svým majetkem má určité zvláštní povinnosti vyplývající z jejího postavení coby subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. Tyto zásady jsou ostatně vyjádřeny i v některých dalších ustanoveních zákona o obcích (srov. např. § 2 odst. 2 či § 38 odst. 1). V případě dispozic s nemovitým majetkem jsou konkretizovány zejména ustanovením § 39, jež kromě povinnosti předchozí publikace záměru obce (§ 39 odst. 1 a 3), ukládá obci při úplatném převodu nemovitého majetku sjednat cenu zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá (nejde-li o cenu regulovanou státem) a případnou odchylku od obvyklé ceny náležitě zdůvodnit (§ 39 odst. 2).

22. Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, bez náležitého zdůvodnění této odchylky, svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona o obcích) a je proto podle § 39 obč. zák. neplatná. Jelikož výčet případů relativní neplatnosti podle ustanovení § 40a obč. zák. je uzavřený a posuzovaný případ v něm jako důvod neplatnosti právního úkonu uveden není, jde i zde o neplatnost absolutní.

23. Je-li shledána neplatnost právního úkonu pro rozpor jeho obsahu se zákonem, není pro posouzení věci (a výsledku řízení) již rozhodující, zda se smlouva (současně) přičí dobrým mravům. (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010).

24. Ač formu ani obsah zdůvodnění odchylky zákon nestanoví, ze skutkových zjištění vyplývá, že kupní cena nemovitostí byla sjednána s kupující částkou 1 Kč, bez ohledu na obvyklou cenu prodávaných nemovitostí, jež byla řádově vyšší (až cca 3.028.860 Kč). Vzhledem k tomu, že v době, kdy se žalobkyně domáhá uzavření kupní smlouvy, činí cena předmětných nemovitostí až cca 2.725.974 Kč, nemůže být odchylka od sjednané ceny 1 Kč a ceny obvyklé přesvědčivě zdůvodněna. Soud dospěl k závěru, že i sjednaná kupní smlouva na převod předmětných nemovitostí za cenu 1 Kč by byla absolutně neplatná.

25. Žalobkyně požadovala, aby soud nahradil projev vůle uzavřít kupní smlouvu. Vzhledem k tomu, že po provedeném dokazování dospěl soud k závěru, že Smlouva o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (bytu), uzavřená mezi účastníky dne [datum] je absolutně neplatná (jak je shora podrobně rozvedeno), byla žaloba jako nedůvodná, zcela zamítnuta.

26. Skutečnost, že záměr obce prodat nemovitý majetek nebyl zveřejněn, nebyl žalobkyní zpochybněn.

27. Další provedené důkazy soud nehodnotil, neboť z provedených důkazů, shora podrobně rozvedených, bylo zcela jasně prokázáno, že Smlouva o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (bytu) je absolutně neplatná.

28. Další navržené důkazy soud neprováděl, neboť z již provedených důkazů dospěl soud k jednoznačnému závěru, že návrh žalobkyně není oprávněný z důvodu absolutní neplatnosti Smlouvy o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (bytu).

29. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn ustanovením § 142 odstavec 1 občanského soudního řádu, kdy žalovaná byla ve věci zcela úspěšná a má proto nárok na náhradu nákladů řízení proti žalobkyni, která úspěch ve věci neměla. Náklady řízení představují a účelně vynaložené náklady právního zastoupení dle § 7 vyhlášky číslo 177/1996 Sb. za 3 hlavní úkony po 300 Kč (převzetí a příprava, vyjádření ve věci samé ze dne 30. 5. 2022, účast na jednání dne 29. 7. 2022), a 3x RP po 300 Kč.

30. K výpočtu tarifní hodnoty je nutné uvést, že jak vyplývá ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě o převodu vlastnictví jednotky (bytu), cena převáděné nemovitosti byla stanovena v částce 1 Kč. Tato hodnota nemovitostí je uvedena i v kupní smlouvě, která byla předmětem řízení, tudíž hodnota 1 úkonu právní služby dle § 7 advokátního tarifu, činí 300 Kč.

31. Odměna advokáta činí celkem 1.800 Kč, ke které byla podle § 137 odst. 3 občanského soudního řádu přiznána náhrada daň z přidané hodnoty ve výši 378 Kč.

32. Náklady advokáta činí 2.178 Kč a byly přiznány k rukám zástupce.

33. Lhůta k placení byla stanovena dle ustanovení § 160 odst. 1 občanského soudního řádu.

### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně, prostřednictvím Okresního soudu ve Vyškově.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

Vyškov 29. července 2022

JUDr. Petr Doležel  
samosoudce