



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudkyní JUDr. Jitkou Sochorovou ve věci

žalobce: **Město Říčany**, IČO 00240702
sídlem Masarykovo náměstí 53/40, 251 01 Říčany
zastoupený advokátem Mgr. Lukášem Rothanzlem
sídlem Teplého 2786, 530 02 Pardubice

proti
žalovanému: [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátkou JUDr. Zuzanou Smítkovou, Ph.D.
sídlem Trojanova 12, 120 00 Praha 2

proti
žalovanému: **Bytové družstvo 2000**, IČO 26166780
sídlem Melantrichova 2000, 251 01 Říčany
zastoupený advokátem [redacted]
sídlem [redacted]

za účasti vedlejšího účastníka [redacted]
narozené [redacted]
bytem [redacted]
zastoupená advokátem [redacted]
sídlem [redacted]

pro určení neplatnosti smlouvy

takto:

- I. Žaloba o určení, že smlouva o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, označená číslo [REDAKCE] uzavřená dne 6. 11. 2002 mezi žalobcem, žalovaným 1) a žalovaným 2), na jejím základě měla být uzavřena smlouva kupní o převodu jednotky číslo [REDAKCE] byt 3 + kk, umístěný v 6. a 7. nadzemním podlaží, budovy č. p. 2000, stojící na pozemku parcelní číslo st. 3086 o výměře 759 m², v k. ú. Říčany u Prahy, obec Říčany, okres Praha-východ, zapsáno na LV číslo 4615 a 5692 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, je neplatná, se v plném rozsahu zamítá.
- II. Žalobce je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku uhradit žalovanému 1) náklady řízení v částce 14 580,50 Kč, a to k rukám právního zástupce žalovaného 1).
- III. Žalobce je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku uhradit žalovanému 2) náklady řízení v částce 14 580,50 Kč, a to k rukám právního zástupce žalovaného 2).
- IV. Žalobce je povinen do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku uhradit vedlejší účastnici náklady řízení v částce 9 377,50 Kč, a to k rukám právního zástupce vedlejší účastnice.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou ze dne 14. 10. 2020 domáhal určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k bytové jednotce. Tvrdil, že v roce 1999 mu byla od Ministerstva pro místní rozvoj ČR poskytnuta účelová dotace na výstavbu dvou bytových domů se 60 byty a nebytovými prostory pod podmínkou, že po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí budou objekty užívány k trvalému nájemnímu bydlení. Předmětná dotace byla poskytnuta na výstavbu bytového domu

Výstavba bytových domů byla financována částečně z poskytnuté dotace a dále z vlastních prostředků žalobce a žalovaného 2). Bytové domy byly zkolaudovány v roce 2000. Ještě před kolaudací, dne 15. 12. 1999, byla mezi žalobcem a žalovaným 1) uzavřena smlouva o budoucí nájemní smlouvě č. 42/99-F, a to ve znění dodatku ze dne 2. 10. 2020. V této smlouvě se žalobce zavázal do konce roku 2000 realizovat výstavbu bytových domů a žalovaný 1) se zavázal stát se členem žalovaného 2) a zaplatit členský podíl ve výši 1 053 576 Kč. Členy žalovaného 2) se stali i další budoucí nájemci bytových domů, kteří se uhrazením členského podílu účastnili na majetku žalovaného 2) a tedy i na realizaci bytových domů. Na výstavbě bytových domů se tak podílel žalobce částkou 46 400 000 Kč, v níž je zahrnuta i poskytnutá dotace ve výši 22 200 000 Kč a žalovaný 2) částkou 32 000 000 Kč. Žalovaný 1) řádně uhradil členský podíl žalovanému 2), přičemž výše členského podílu odpovídala dle závěrečného vyúčtování stavby nakonec částce 990 079 Kč. Dne 4. 6. 2021 byla mezi žalobcem, žalovaným 1) a žalovaným 2) uzavřena nájemní smlouva na byt č. [REDAKCE] v jednom z bytových domů, přičemž žalovaný 1) vystupoval ve smlouvě jako nájemce a žalovaný 2) jako pronajímatel. Dne 12. 6. 2002 byla mezi žalobcem a žalovaným 2) uzavřena darovací smlouva, na jejímž základě byl na žalovaného 2) převeden spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na pozemcích, na nichž se nachází bytové domy. Stalo se tak na podkladě rozhodnutí zastupitelstva žalobce, které na přelomu let 2001 a 2002 schválilo postup řešení vlastnických vztahů v bytových domech po uplynutí 20 leté lhůty, stanovené v podmínkách dotace na bytové domy. Zastupitelstvo žalobce dále dne 26. 6. 2002 schválilo uzavírání smluv o uzavření budoucích smluv o převodu jednotek v bytových domech mezi žalobcem, žalovaným 2) a jeho členy. Na základě tohoto rozhodnutí zastupitelstva byla dne 6. 11. 2002 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o převodu jednotky s žalovaným 1), přičemž předmětem budoucí smlouvy měl být převod

jednotky č. ■■■ v bytovém domě čp. ■■■ do vlastnictví žalovaného 1) za kupní cenu ve výši 100 Kč. Stejně smlouvy o smlouvě budoucí byly uzavřeny i s dalšími členy žalovaného 2), kteří byli nájemci jednotek v bytových domech

Žalobce v roce 2019 při přípravě samotných smluv o převodu vlastnictví k jednotkám (včetně smlouvy uzavřené s žalovaným 1) zjistil, že došlo k několika závažným pochybením při přípravě předešlých smluv o budoucí kupní smlouvě. Žalobce uvedl, že především nebyl zveřejněn záměr obce uzavřít smlouvy o budoucích kupních smlouvách. Tyto smlouvy dále nejsou opatřeny doložkou vyžadovanou dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „zákon o obcích“). Usnesení zastupitelstva o schválení uzavření smluv o budoucích kupních smlouvách pak nesplňuje požadavky na určitost usnesení zastupitelstva obce, zejména kvůli tomu že v něm absentuje identifikace každé konkrétní budoucí smlouvy s konkrétními kupujícími. Jinak řečeno dle žalobce by mělo předmětné usnesení schvalovat každou jednotlivou smlouvu s konkrétními subjekty samostatně a jmenovitě, nikoliv souhrnně jako je tomu v tomto případě. Již tyto okolnosti dle žalobce způsobují absolutní neplatnost smluv o budoucí kupní smlouvě. Nejzávažnější důvod pro absolutní neplatnost smluv o budoucí kupní smlouvě pak spatřuje žalobce v obsahu smluv o smlouvě budoucí - na základě budoucí kupní smlouvy má být převedena id. 1/2 na bytové jednotce za kupní cenu ve výši 50 Kč, přičemž ve smlouvě chybí dostatečné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé, což zakládá porušení povinnosti stanovené v § 39 odst. 2 zákona o obcích. Při uzavírání uvedených smluv o smlouvě budoucí jednal žalobce v režimu zákona o obcích a musel tak dodržovat základní principy daného zákona - zejména princip hospodárnosti zakotvený v § 38 a princip odůvodnění odchylky od obvyklé kupní ceny. Žalobce uvedl, že výše kupní ceny za jednotky v bytových domech není odpovídající ceně obvyklé ani v případě, kdy by se počítalo s vyšší sdružených prostředků, které žalovaný 2) poskytl na výstavbu bytových domů (tyto sdružené prostředky přitom pocházejí od členů žalovaného 2), kterým je i žalovaný 1).

Absolutní neplatnost smluv o smlouvě budoucí pak dle žalobce vyplývá i z ustálené judikatury, konkrétně jde o rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009; rozsudek ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013; rozsudek ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017. Uvedené smlouvy pak mohou být i v rozporu s dobrými mravy, neboť na jejich základě mělo dojít k prodeji majetku obce vysoké hodnoty za symbolickou cenu, k tomu žalobce odkazuje na rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. ÚS 729/06, ze dne 3. 1. 2007. Žalobce konečně upozornil na možné dalekosáhlé dopady uzavření samotných kupních smluv, které by byly uzavřeny na základě smluv o smlouvě budoucí, které jsou dle názoru žalobce neplatné. V této souvislosti může mít rozhodnutí v této věci také dalekosáhlé dopady na odpovědnost členů zastupitelstva žalobce. Dle názoru žalobce pak v této věci existuje naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě uzavřené mezi žalobcem a žalovanými. Dle postoje žalovaného 1) žalobce očekává, že žalovaný 1) se hodlá soudně domáhat uzavření kupní smlouvy s žalobcem a to na základě smlouvy o smlouvě budoucí, jejíž neplatnost chce žalobce určit v tomto řízení. Obdobně jako žalovaný 1) si hodlají počínat i další členové žalovaného 2) a hrozí tak situace, kdy se 60 členů žalovaného 2) bude domáhat nahrazení projevu vůle žalobce k převodu jeho vlastnického podílu na jednotkách v bytovém domě, to vše ovšem na základě smluv o smlouvě budoucí, které jsou dle žalobce neplatné. Dle žalobce by v takovém případě došlo ke stavu ohrožení práva a právní jistoty. Vyslovení neplatnosti napadené smlouvy uzavřené mezi žalobcem a žalovanými je dle žalobce způsobilý stav právní nejistoty účinně eliminovat.

2. Žalovaný 1) nárok žalobce v celém rozsahu neuznal. Poukázal předně na to, že zdejší soud již rozhodl rozsudkem ze dne 18. 8. 2020, č. j. 3 C 423/2019-109 o zamítnutí obdobného nároku žalobce. Zdejší soud ve věci sp. zn. 3 C 423/2019 sdělil, že pokud se žalobce

dovolává neplatnosti smluv o smlouvě budoucí, je takový postup v rozporu se zásadou poctivosti a legitimního očekávání dotčených zájemců o byty. Žalovaný 1) odkázal i na další argumentaci zdejšího soudu ve věci se sp. zn. 3 C 423/2019, kdy soud shledal, že tvrzení žalobce o tom, že záměr žalobce nebyl řádně zveřejněn, jsou nedůvodná. Dále bylo v obdobné věci shledáno, že odchylka mezi smluvní cenou a cenou obvyklou byla řádně zdůvodněna. Z rozsudku s č. j. 3 C 423/2019-109 pak vyplývá i to, že žalobce po dobu 20 let jednal v souladu se smlouvami o smlouvě budoucí a byl připraven dle těchto smluv plnit, uzavřením samotných kupních smluv tak nemůže žalobci vzniknout žádná újma, naopak nájemcům by v případě vyslovení neplatnosti mohla vzniknout újma značná, a to zcela v rozporu s jejich legitimním očekáváním. V takovém případě by žalobce těžil z jeho opomenutí na úkor nájemců. V tomto kontextu také tajemnice úřadu žalobce Ing. Miroslava Vojtíšková učinila dne 6. 12. 2019 veřejný příslib, ve kterém potvrdila, že dojde k převodu jednotek v bytových domech v souladu s dřívější smluvní dokumentací.

Žalovaný 1) dále zrekapituloval skutkový stav. Žalovaný 1) především uvedl, že na výstavbu bytových domů, resp. na koupi předmětné jednotky uhradil prostřednictvím členského podílu v žalovaném 2) celkovou částku ve výši 1 053 576 Kč, která byla následně snížena na částku 990 079 Kč. Dle znaleckého posudku č. 595-36/2020 ze dne 29. 9. 2020 pak částka ve výši 990 079 Kč odpovídá tehdejší obvyklým cenám, neboť znalkyně stanovila obvyklou cenu obdobného bytu pro rok 2002 na částku 963 300 Kč. Žalobce přitom v letech 1995 - 2002 privatizoval většinu ostatních obecních bytů a kupní ceny těchto bytů odpovídaly asi 25 % odhadní ceny. Dále to byl právě žalobce, kdo konstruoval smluvní vztahy s nájemci, kteří byli zájemci o jednotky v bytových domech a často neměli možnost reálně ovlivnit podobu smluvní dokumentace. Konečně žalovaný 1) poukázal na to, že z usnesení zastupitelstva žalobce o schválení uzavření smluv o smlouvě budoucí jasně vyplývá, jaké konkrétní smlouvy o smlouvě budoucí jsou schvalovány, jelikož je v něm uvedeno, že souhlas zastupitelstva se vztahuje k jednotkám v bytových domech a jejich nájemcům, přičemž jednotky jsou konkretizovány v prohlášení vlastníka schváleném zastupitelstvem žalobce a okruh smluvních stran je dán okruhem nájemců jednotek v bytových domech a je tak zcela určitý.

Žalobce až do listopadu 2019 nijak nezpochybňoval platnost smluv o smlouvě budoucí. Na jednání zastupitelstva dne 13. 11. 2019 však žalobce informoval veřejnost, že uzavřené smlouvy jsou podle něj neplatné. Dřívější starosta a tajemnice žalobce přitom uvedli, že smluvní dokumentace byla připravována advokátkou, právě aby se předešlo možnosti, že smlouvy budou později zpochybněny. Přitom veškeré rozhodné dispozice s majetkem žalobce byly řádně zveřejněny a i pokud by tomu tak nebylo, je dle komentářové literatury rozhodné, zda byla zveřejněna alespoň usnesení, kterými byl záměr schválen. Usnesení o schválení záměru přitom byla řádně zveřejněna na úřední desce, ale i v lokálním periodiku (Říčanský kurýr).

Platnost smluv o smlouvě budoucí pak vyplývá z principu priority výkladu smluvního ujednání, který ve výsledku upřednostňuje platnost smlouvy, jak vyplývá i z nálezů Ústavního soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. III. ÚS 3033/17. I pokud by všechny argumenty ve prospěch platnosti smlouvy byly shledány jako nedůvodné, nemůže jít takový výklad k tíži žalovaného 1) a naopak ve prospěch žalobce, když důvody neplatnosti pramení pouze z jeho porušení zákonné povinnosti, které by ve výsledku svědčilo v jeho prospěch. Žalovaný 1) jakož i další osoby jednal s důvěrou ve správnost aktů veřejné moci, tedy i ve správnost aktů žalobce a z toho důvodu se domáhá ochrany své dobré víry.

Odchylka od kupní ceny byla řádně zdůvodněna, neboť vyplývá ze zápisu z jednání příslušného orgánu žalobce. Zákon nestanoví obsah ani formu zdůvodnění odchylky a požadavkům zákona tak bylo zcela vyhověno, tyto závěry se opírají o rozhodnutí Krajského

soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích ze dne 20. 7. 2016, č. j. 52 A 32/2016-126 a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2018, č. j. 3 As 302/2016-43. Pokud by byla shledána neplatnost napadené smlouvy o smlouvě budoucí, těžil by žalobce v rozporu se zásadou poctivosti ze svého protiprávního jednání a naopak by došlo k porušení legitimních očekávání a dobré víry žalovaného 1).

3. Nárok žalobce v celém rozsahu neuznal také žalovaný 2). Ten rovněž úvodem zrekapituloval skutkový stav. K tomu uvedl, že v současné době probíhají na Ministerstvu místního rozvoje jednání o tom, jak mají být byty vybudované na základě dotačního programu využitého i v projednávané věci převáděny na soukromé subjekty. Současná ministryně přitom preferuje postup podle zásady pacta sunt servanda. Ekonomický a právní rámec rámci výstavby a převodu jednotek v bytových domech byl vytvořen výlučně žalobcem, který je ostatně zakladatelem žalovaného 2). Žalobce dále jako člen žalovaného 2) složil žalovanému 2) členský vklad ve výši 6 500 000 Kč, který následně nesprávně započítal jako žalobcovo aktivum na výstavbě bytových domů, ač se reálně dle smlouvy o sdružení ze dne 22. 6. 2000 jednalo o aktivum žalovaného 2). Takovéto započtení pak způsobilo faktickou deformaci podílů na bytových domech, které měly být formálně nastaveny jako 1:1, dle žalovaného 2) však reálně odpovídaly poměru zhruba 70:30. Jinak žalovaný 2) nespороval hlavní skutková tvrzení žalobce a žalovaného 1), důrazně se však ohradil vůči závěrům o neplatnosti smluv o smlouvě budoucí z důvodu nezveřejnění záměrů žalobce. Tyto závěry žalobce dovedl pouze ze skutečnosti, že nedohledal doklady o vyvěšení smluv o smlouvě budoucí na své úřední desce. Takováto skutečnost však může jít pouze k tíži žalobce. Žalovaný 2) rozporuje i závěr žalobce o odchylce kupních cen od ceny obvyklé. Při srovnání s cenou obvyklou je třeba přihlídnout k již zmíněnému faktickému nepoměru mezi podíly žalobce a žalovaného 2). Rovněž je nutné zohlednit, že nájemci jednotek v bytovém domě byli v důsledku 20 letého nájemního období omezeni v možnosti jakékoliv dispozice s jednotkami, což jejich obvyklou hodnotu taktéž snižovalo, když k jednotkám bylo také zřízeno zástavní právo na uvedenou dobu 20 let. Žalovaný 2) ještě poukázal na to, že z jeho strany bylo na odstranění vad nekvalitně provedených staveb vynaloženo 8 357 375 Kč, přičemž tato investice šla z poloviny i ve prospěch žalobce, jakožto spoluvlastníka bytových domů. Základ argumentace žalobce je položen na právní posouzení. Žalovaný 2) se s tímto posouzením neztotožnil. K nedostatkům souhlasu zastupitelstva žalobce s uzavřením smluv uvedl, že k uzavření smluv došlo na základě uceleného souboru listin, který byl jako celek i projednán v zastupitelstvu žalobce, který mj. schválil dne 27. 3. 2002 prohlášení vlastníka k bytovým domům. Ze zápisů zastupitelstva pak vyplývá, že tento postup byl zvolen právě s cílem jednoznačně identifikovat nájemce a spolu s tím i schválit v zastupitelstvu konkrétní smlouvy.

Dále obec není povinna dle § 38 a § 39 zákona o obcích přijmout ekonomicky nejvýhodnější nabídku, pokud je to v zájmu občanů obce dle rozsudku Nejvyššího správního soudu, sp. zn. č. j. 3 As 302/2016-43, již zmíněného žalovaným 1). Především pak nedošlo k odchýlení se od obvyklé ceny při převodu nemovitostí, neboť kupní cena již reflektovala majetkovou účast nájemců na výstavbě bytových domů, prostřednictvím žalovaného 2). Konečně je třeba přihlídnout k rozhodnutí zdejšího soudu ve věci se sp. zn. 3 C 423/2019, ve které byl nárok žalobce zamítnut a žalobce nepodal odvolání. Nyní projednávaná věc je pak pro žalovaného 1) dokonce ještě příznivější než dřívější věc projednaná pod sp. zn. 3 C 423/2019.

4. Vedlejší účastnice nárok žalobce rovněž zcela neuznala a ve věci se vyjádřila obdobně jako žalovaný. Vedlejší účastnice zrekapitulovala klíčové skutkové okolnosti a ekonomický model fungování výstavby a převodu bytů. Podobně jako žalovaný argumentovala dobrou vírou a legitimním očekáváním nájemců, tím, že nikdo nemá mít prospěch ze svého protiprávního

jednání a nemůže se dovolávat své nepoctivosti. Nad rámec již uvedené argumentace žalovaných zdůraznila ekonomické důvody pro zamítnutí nároku žalobce. Kromě toho, že se žalobce po celou dobu 20 let prakticky nepodílel na nákladech vztahujících se k bytovým domům, zdůraznila, že nájemci bytových domů prostřednictvím vkladů do žalovaného 2) sami uhradili částku vyšší, než jaká byla celková hodnota jednotek v bytových domech v době jejich kolaudace. Hodnota jednotek dle vedlejší účastnice odpovídala částce 39 715 000 Kč a nájemci na vkladech do žalovaného 2) vložili 42 909 870 Kč. I z toho důvodu se nemůže žalobce dovolávat aktuální hodnoty bytů a vysokého rozdílu oproti kupní ceně sjednané ve smlouvách o smlouvě budoucí, resp. je takovéto počínání nemravné.

Z provedeního dokazování a nesporných tvrzení účastníků bylo zjištěno:

5. Žalobce je vlastníkem id. 1/2 domu čp. 1999 stojícího na pozemku parc. č. st. 3087, a domu čp. 2000 stojícího na pozemku parc. č. st. 3086, vše v k. ú. Říčany u Prahy, vlastníkem druhé id. 1/2 na uvedených nemovitostech je žalovaný 2), (prokázáno *výpisy z katastru nemovitostí*). Žalobce tyto bytové domy vystavěl i na základě dotace poskytnuté mu Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, přičemž dle podmínek dotace nesměly být domy po dobu 20 let od kolaudace převedeny na jinou osobu a byty v nich směly být využívány pouze pro účely trvalého nájemního bydlení (prokázáno *smlouvou o sdružení ze dne 22. 6. 2020, smlouvou č. 96-2000-M o zřízení zástavního práva ze dne 20. 3. 2001, rozhodnutím o účelovém určení prostředků státního rozpočtu*). Žalobce a společnost Průmstav, a. s. založili dne 13. 12. 1999 Bytové družstvo 2000 (žalovaného 2), (prokázáno *dohodou o založení bytového družstva ze dne 13. 12. 1999, stanovami Bytového družstva 2000 ze dne 18. 12. 2000*). Z kolaudačního rozhodnutí ze dne 15. 9. 2000 bylo zjištěno, že bytové domy byly v tomto roce kolaudovány. Žalobce a žalovaný uzavřeli dne 15. 12. 1999 smlouvu o budoucím nájmu, na jejímž základě se žalovaný 1) zavázal vstoupit do žalovaného 2) a uhradit vklad ve výši 854 827 Kč. Žalobce a žalovaný se v této smlouvě dále zavázali uzavřít nájemní smlouvu k bytu č. ■■■ v bytovém domě čp. ■■■■ (prokázáno *smlouvou o budoucí nájemní smlouvě 42/99-F ze dne 15. 12. 1999*). Na základě dodatku č. 1 k uvedené smlouvě se vklad žalovaného 1) zvýšil na 1 053 576 Kč (prokázáno *dodatkem č. 1 ke smlouvě o budoucí nájemní smlouvě 42/99-F ze dne 2. 10. 2000*). Vklad byl žalovaným 1) řádně uhrazen (prokázáno *pokladními doklady, výpisem z účtu, nájemní smlouvou č. 52/2021-B ze dne 4. 6. 2001 a nespornými tvrzeními*). Žalobce a žalovaný dále uzavřeli samotnou nájemní smlouvu ke zmíněnému bytu č. ■■■ v bytovém domě čp. ■■■■, a to na dobu neurčitou. Žalovanému 1) byl touto smlouvou přenechán k užívání předmětný byt a žalovaný se za to zavázal hradit nájemné v měsíční výši 371 Kč (prokázáno *nájemní smlouvou č. 52/2021-B ze dne 4. 6. 2001*). Byt byl v souladu se smlouvou předán žalovanému 1), (prokázáno *protokolem o předání bytu ze dne 27. 9. 2000*). Dále byl mezi žalobcem a žalovaným uzavřen dodatek č. 1 k nájemní smlouvě, na jehož základě byl vklad žalovaného 1) do žalovaného 2) snížen 63 497 Kč a tato částka byla žalovanému 1) řádně vyplacena (prokázáno *dodatkem č. 1 ke nájemní smlouvě č. 52/2021-B ze dne 4. 6. 2001, výdejním pokladním dokladem*).
6. Žalobce daroval žalovanému 2) na základě smlouvy ze dne 12. 6. 2002 ideální 1/2 pozemků, na nichž se nachází bytové domy (prokázáno *darovací smlouvou č. 47/2002-M, ze dne 12. 6. 2002*). Žalobce a žalovaný uzavřeli smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu jednotky, na jejím základě se žalobce a žalovaný 2) zavázali za splnění ve smlouvě uvedených podmínek uzavřít s žalovaným 1) v období od 1. 10. 2020 do 31. 12. 2020 smlouvu o převodu předmětné bytové jednotky. Obsah samotné smlouvy o převodu vlastnictví bytu byl specifikován ve smlouvě o smlouvě budoucí a kupní cena v samotné smlouvě o převodu byla sjednána již ve smlouvě o smlouvě budoucí a činila 100 Kč (prokázáno *smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze dne 6. 11. 2002*). Žalobce a žalovaný si dále ve smlouvě o smlouvě budoucí ujednali, že žalovaný 1) již zaplatil podstatnou část

skutečných nákladů spojených s výstavbou bytové jednotky a z toho důvodu činí kupní cena pouze 100 Kč (prokázáno čl. IV.1 smlouvy o uzavření budoucí smlouvy).

7. Dále byla učiněna následující zjištění o činnosti žalobce, jeho orgánů či pověřených osob ve vztahu k projednávané věci:

Z usnesení městské rady Říčany č. 4/99-VII/24 ze dne 29. 9. 1999 bylo zjištěno, že žalobce tímto usnesením mj. schválil vyhlášení výzvy pro zájemce o byty.

Z výzvy zájemcům o byty a garážová stání v bytových domech na Komenského nám. Říčany bylo zjištěno, že žalobce oslovil zájemce o byty v bytových domech a v této výzvě uvedl cenu bytové jednotky č. ■■■, jejímž nájemcem se stal žalovaný 1), v částce 854 827 Kč.

Z usnesení městské rady Říčany č. 13/00/60 ze dne 12. 7. 2000 bylo zjištěno, že městská rada souhlasí s přijetím jednotlivých žadatelů do bytového družstva (1 žalovaného 2).

Z usnesení městské rady Říčany č. 14/00/75 bylo zjištěno, že městská rada udělila tehdejšímu starostovi plnou moc k podpisu dodatku k nájemním smlouvám týkajících se nových výměr bytů v družstevních bytech.

Ze zápisu č. 8 ze zasedání zastupitelstva žalobce 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.

Ze zápisu č. 2/02 ze zasedání zastupitelstva žalobce konaného dne 27. 3. 2002 (PM 1088/02) bylo zjištěno, že na základě výše uvedeného usnesení zastupitelstva, zadala Rada Města vypracovat prohlášení vlastníka bytových domů firmě KONVEST spol. s r.o.

Z usnesení zastupitelstva žalobce č. 2/02-V/9 ze dne 27. 3. 2002 bylo zjištěno, že zastupitelstvo žalobce tímto usnesením schválilo prohlášení vlastníků obou bytových domů a vyvěšení úmyslu darovat id. 1/2 pozemků pod bytovými domy žalovanému 2).

Z usnesení zastupitelstva žalobce č. 3/02-V/4 ze dne 15. 5. 2002 bylo zjištěno, že zastupitelstvo souhlasí s uzavřením darovací smlouvy na id. 1/2 pozemků na nichž stojí bytové domy žalovanému 2).

Z usnesení zastupitelstva žalobce č. 4/02-41 ze dne 26. 6. 2002 bylo zjištěno, že zastupitelstvo souhlasí s uzavřením smluv o smlouvě budoucí se stávajícími nájemci bytových domů (domy čp. 1999 a čp. 2000) za symbolickou cenu 100 Kč. Dle usnesení mělo k převodu vlastnictví dojít po 18. 9. 2020 a předmětné smlouvy o smlouvě budoucí měly být uzavírány dle vzorové smlouvy.

Ze zápisu se zasedání zastupitelstva žalobce ze dne 22. 6. 2005 (PM 0056/2005) bylo zjištěno, že zastupitelstvo souhlasí s uzavíráním smluv o smlouvě budoucí mezi vlastníky bytových domů a jejich nájemci za podmínek stanovených v usnesení č. 4/02-41 a za podmínky předložení dohody o převodu členských práv v žalovaném 2) a při uzavření nájemní smlouvy na předmětný byt.

Ze smluv o smlouvě budoucí ze dnů 13. 11. 2008, 14. 5. 2005, 16. 4. 2018 bylo zjištěno, že žalobce v uvedených dnech uzavřel předmětné smlouvy týkající se dalších bytů v bytových domech, jejichž konstrukce je totožná jako u smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené s žalovaným 1).

Ze zápisu z jednání zastupitelstva žalobce ze dne 13. 11. 2019, č. 19-10 bylo zjištěno, že na zastupitelstvu bylo projednáno zjištění žalobce o tom, že při uzavírání smluv o smlouvě budoucí u domu čp. 1910 a čp. 2000 došlo na straně žalobce při pochybení u vyvěšování a svěšování. Dále se žalobce seznámil se závěry právního rozboru, podle kterých nelze

doporučit uzavření smluv o převodu vlastnictví jednotek, neboť smlouvy o smlouvě budoucí jsou z výše uvedeného důvodu absolutně neplatné. Dle právního rozboru mohou být smlouvy stíženy absolutní neplatností rovněž z důvodu nedostatečného odůvodnění odchylky kupní ceny stanovené ve výši 100 Kč. A to tím spíše, pokud by se město rozhodlo zveřejnit záměr byty převést, právě za cenu 100 Kč, která by neodpovídala aktuální hodnotě bytů.

Ing. Miroslava Vojtíšková ve svém sdělení ze dne 6. 12. 2019 adresovaném žalobci 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 Říčanský kurýr. V té době se na úřední desce zveřejňovaly i všechny zápisy z jednání Zastupitelstev města. Ohledně převodu bytů v domech čp. 1910, 1999, 2000 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 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. 1910 složily v roce 1997 částky přes 220 000 Kč za byty 1+kk, se prodávaly v rámci privatizace bytového fondu jiné byty 2+1 za 25 % odhadní ceny, tj. cca 60 000 Kč.

Ze zápisu z jednání zastupitelstva žalobce ze dne 18. 12. 2019 bylo zjištěno, že přípravou smluvní dokumentace ke smlouvám o smlouvě budoucí byla pověřena advokátka JUDr. Reichlová, právě aby se předešlo možné situaci, že uzavřené smlouvy se po 20 letech ukážou jako neplatné.

Z výzev k uzavření smlouvy o převodu jednotky ze dne 14. 10. 2020 a 12. 10. 2020 bylo zjištěno, že se žalovaný 1) a vedlejší účastnice obrátily na žalobce s výzvou k uzavření smluv o převodu jednotky. *Z odpovědi žalobce na výzvu ze dne 14. 10. 2020* bylo zjištěno, že žalobce uvedl, že s uzavřením smlouvy o převodu vyčká na rozhodnutí soudu o určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí.

8. Ve vztahu k hospodaření žalovaného 2) byla učiněna následující zjištění:

Z přehledu plateb z fondu oprav do roku 2019 bylo zjištěno, že žalovaný 2) vynaložil do konce roku 2019 na opravy bytových domů částku 8 296 781,70 Kč.

Ze zápisu o hospodaření žalovaného 2) ze dne 29. 8. 2020, bylo zjištěno, že žalovanému 2) byly uhrazeny členské podíly v celkové výši 42 904 856 Kč a členské vklady ve výši 228 000 Kč.

9. O vztahu žalobce, žalovaného 2), vedlejší účastnice a jejích právních předchůdců (jejích rodičů) byla učiněna následující zjištění:

Žalobce, žalovaný 2) a rodiče vedlejší účastnice uzavřeli *smlouvu o budoucí nájemní smlouvě na byt č. 51/2000-F včetně dodatku č. 1, nájemní smlouvu č. 55/2001-B včetně dodatku č. 1, smlouvu o smlouvě budoucí o převodu jednotky č. 6-2002 B*. Po převodu členských práv v žalovaném 2) z rodičů vedlejší účastnice na vedlejší účastnici byli s vedlejší účastnicí uzavřena *nájemní smlouva č. 136/2015 B a smlouva o smlouvě budoucí o převodu jednotky č. 137/2015/OS*. Obsah a

právní konstrukce uzavřených smluv byla velmi podobná se smlouvami uzavřenými s žalovaným 1).

10. Ze znalecký posudků vztahujících se k jednotkám v bytových domech bylo zjištěno:

Ze znaleckého posudku č. 599-40/2020 o ceně bytové jednotky typu č. 1999/01 v budově čp. 2000 ze dne 30. 9. 2020 bylo zjištěno, že cena obvyklá uvedené jednotky byla znalkyní ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí (18. 9. 2000) zjištěna na 887 600 Kč, ke dni 30. 9. 2020 pak obvyklá cena činí 3 584 000 Kč. Tento posudek je zpracován k typu bytové jednotky, jejíž nájemníci je vedlejší účastnice.

Ze znaleckého posudku č. 595-36/2020 o ceně bytové jednotky typu č. 2000/48 v budově čp. 2000 ze dne 29. 9. 2020 bylo zjištěno, že cena obvyklá uvedené jednotky byla znalkyní ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí (18. 9. 2000) zjištěna na částku 963 300 Kč, ke dni 29. 9. 2020 pak cena obvyklá odpovídá 3 890 000 Kč. Tento posudek je zpracován k typu bytové jednotky, jejímž nájemcem je žalovaný 1).

11. *Z dopisu předsedy vlády ze dne 1. 7. 2021* bylo zjištěno, že předseda vlády se tímto dopisem vyjádřil k problematice převodu jednotek v bytových domech zbudovaných na základě dotace Ministerstva, pod podmínkou omezení převodu bytů po dobu 20 let. Předseda vlády v dopise vyjádřil své přesvědčení, že by obce měly plnit své sliby vůči nájemcům a členům bytových družstev.
12. *Z rozsudku zdejšího soudu ze dne 18. 8. 2020, sp. zn. 3 C 423/2019* byla učiněna následující zjištění: V uvedeném řízení se žalobce (Město Říčany) domáhal určení neplatnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě k bytové jednotce v domě čp. 1910 uzavřené s žalovanou. Předmětná bytová jednotka byla zbudována na základě stejného dotačního programu jako v nyní projednávané věci a převod vlastnického práva byl rovněž omezen po dobu 20 let. Žalovaná v řízení 3 C 423/2019 se na výstavbě podílela formou bezúročné půjčky ve výši 218 500 Kč a následně s ní byla uzavřena nájemní smlouva k předmětné jednotce a později smlouva o budoucí kupní smlouvě, jejíž neplatnosti se žalobce domáhal. Ekonomický i právní rámec financování výstavby domu v řízení 3 C 423/2019 byl obdobný jako v projednávané věci. Odlišoval se zejména v tom, že žalobce nezřídil k provedení celé operace bytové družstvo. Jinak bylo zjištěno, že v řízení 3 C 423/2019 bylo navrženo i provedeno mnoho stejných důkazů, jako v tomto řízení. Zejména skutková zjištění v řízení 3 C 423/2019 vztahující se k jednání a postoji žalobce k převodu jednotek po dobu 20 let od kolaudace domů byla prakticky totožná jako v tomto řízení.
13. *Z protokolu o výměře bytu č. 25, tabulky vývoje průměrné a minimální mzdy v letech 1997 až 2018, zápisů z jednání Zastupitelstva ze dne 13. 11. 2019, č. 19-10, ze dne 18. 12. 2019, č. 19-11, notářského zápisu o založení BD, předkládací zprávy starostky města ze dne 9. 6. 2005, dokumentace o převodu zahrady, smlouvy o prodeji zahrady, kupní smlouvy č. 171/2010-M, informace starosty žalobce ze dní 27. 3. 2002, 26. 6. 2002, vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci V-14628/2020-209 zveřejnění záměru žalobce prodat pozemek p. č. 1307/76* soud nezjistil žádné nové, resp. relevantní skutečnosti. Tyto důkazy byly navrženy z velké části k prokázání právního rámce výstavby a převodu bytových domů a dále k prokázání toho, že žalobce po dlouhou dobu jednal v souladu s uzavřenými smlouvami o smlouvě budoucí a svým počínáním i vyjádřeními ujistoval dotčené zájemce o tom, že bude smlouvy dodržovat. Uvedené okolnosti však již byly jednoznačně prokázány ostatními provedenými důkazy, jakož i nespornými (resp. shodnými) skutkovými tvrzení účastníků. Nadto zástupce žalobce při ústním jednání dne 5. 8. 2021 uvedl, že má za to, že mezi účastníky není sporu o skutkovém stavu. Toto vyjádření přitom právní zástupce žalobce učinil vědom si všech dřívějších skutkových tvrzení ostatních účastníků.

14. 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.“).
15. 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.
16. 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.
17. Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, ve znění účinném do 31. 12. 2002, platí, že záměr obce prodat, směniti 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. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.
18. 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, již bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny.
19. 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 přiči dobrým mravům.
20. Podle § 1 odst. 1 o. z. ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souboru 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 odchýlně od zákona; zakázána jsou ujednání porušující dobré mravy, veřejný pořádek nebo právo týkající se postavení osob, včetně práva na ochranu osobnosti.
21. 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 cítění.
22. 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 odeprít, co mu po právu náleží. Podle odst. 3 soukromé právo vyvěrá také z dalších obecně uznaných zásad spravedlnosti a práva.
23. Podle § 5 odst. 1 o. z. kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přiblíží 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.
24. 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.
25. Podle § 7 o. z. se má za to, že ten, kdo jednal určitým způsobem, jednal poctivě a v dobré víře.
26. Podle § 8 o. z. zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

27. Soud se nejprve zabýval otázkou naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen: „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 Cž 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. dovést*“. V projednávané věci proto soud dovozuje existenci naléhavého právního zájmu žalobce na požadovaném určení neplatnosti předmětné smlouvy, neboť je (objektivně vzato) způsobilé odstranit právní stav nejistoty účastníků.
28. V dané věci byla skutková tvrzení účastníků řízení v zásadě shodná se skutkovým stavem tak, jak byl soudem zjištěn v předcházejících bodech odůvodnění tohoto rozsudku. Podstatou sporu mezi účastníky tedy byla prakticky výlučně otázka právní, a sice otázka platnosti smlouvy o smlouvě budoucí. V této souvislosti žalobce uvedl, že v již několikrát zmiňovaném řízení vedeném zdejším soudem pod sp. zn. 3 C 423/2019 (dále jen „**dřívější řízení**“) sice nepodal odvolání proti zamítavému rozsudku, přesto však podle něj dosud nebyl soudem v celé šíři odůvodněn závěr o tom, proč smlouva o smlouvě budoucí v uvedeném sporu není absolutně neplatná. S ohledem na podobnost dřívějšího řízení a nyní projednávané věci by tak dle žalobce měla tato otázka být soudem podrobněji zodpovězena v tomto řízení.
29. Z provedeného dokazování je patrné, že dřívější řízení se v podstatných okolnostech významně nelišilo od nyní projednávané věci. Žalobce se v dřívějším řízení rovněž domáhal určení neplatnosti smlouvy o budoucí kupní smlouvě k bytu. Uzavření předmětné smlouvy v dřívějším řízení předcházela bytová výstavba podpořená dotací Ministerstva pro místní rozvoj, která byla omezena stejnými podmínkami jako v nyní projednávané věci a celá právní a ekonomická koncepce byla velmi podobná jako v nynějším řízení (s výjimkou zřízení bytového družstva). A konečně i ve věci projednané v dřívějším řízení žalobce po dobu téměř 19 let jednal v souladu s uzavřenými smlouvami a veřejnost ujišťoval o tom, že smlouvy jsou dle něj platné, resp. že bude jednat v souladu s nimi. Jak bude uvedeno níže, soud v tomto řízení neshledal ani žádné důvody, pro které by se měl odchýlit od právního posouzení učiněného v dřívějším řízení. Naopak soud přihlédl i k důvodnému očekávání účastníků řízení v stabilitu rozhodovací praxe (viz § 13 o. z. a např. *nález Ústavního soudu ze dne 25. 11. 1999, sp. zn. III. ÚS 470/97*).
30. Jak již bylo řečeno, otázku platnosti smlouvy je v projednávané věci namísto dle § 3028 o. z. posuzovat dle ustanovení § 39 obč. zák. (k tomu blíže *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654), 1. vydání, 2014, s. 2315 - 2328: P. Lavický, M. Hulmák*). Jak přitom uvedl Nejvyšší soud v *rozsudku ze dne 27. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99*: „*Platnost právního úkonu je nutno posuzovat podle obecně závazných právních předpisů, jaké existovaly v době, kdy byl právní úkon učiněn. Okolnost, že později došlo ke zrušení či změně obecně závazného právního předpisu, s nímž byl právní úkon v rozporu, nemůže vést k odstranění následků stanovených v § 39 obč. zák.*“. Soud dodává, že otázku platnosti smlouvy posuzoval po zvážení a verifikaci všech právně relevantních okolností, jak to ve vztahu k aplikaci § 39 obč. zák. vyžaduje Nejvyšší soud (viz *rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2017, sp. zn. 30 Cdo 1500/2017*).
31. Žalobce důvody neplatnosti smlouvy opíral především o čtyři skutečnosti - jednak o to, že záměr žalobce uzavřít předmětné smlouvy nebyl řádně zveřejněn ve smyslu ust. § 39 odst. 1

zákonu o obcích, ve znění platném do 31. prosince 2002, jednak že žalobce transparentně nezduvodnil odchylku kupní ceny bytů od ceny obvyklé, dále že předmětné smlouvy nenesou doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona o obcích a konečně, že usnesení zastupitelstva o schválení uzavření smluv o smlouvě budoucí není dostatečně konkrétní (nespecifikuje konkrétní smlouvy a jejich strany).

32. Soud se tedy nejdříve zabýval **námítkou neplatnosti smlouvy z důvodu nezveřejnění záměru žalobce**. Soud se zcela ztotožnil se závěrem učiněným v dřívějším řízení, nicméně považuje za vhodné širěji odůvodnit, proč při přijímání tohoto závěru přihlédl ke všem širším okolnostem. Předně tak soud postupoval s odkazem na již citovaný *rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1500/2017*, který tuto povinnost výslovně stanoví ve vztahu k § 39 obč. zák. a dále s přihlédnutím k ustálené judikatuře Ústavního soudu, který ukládá soudům, aby zohledňovaly účel právní úpravy a zároveň domýšlely praktické dopady přijetí určitého výkladu právní normy, který nesmí být zjevně nespravedlivý (viz např. *nález Ústavního soudu ze dne 26. 9. 2013, sp. zn. I. ÚS 215/12*). V opačném případě by soudy toliko mechanicky vykládaly a aplikovaly právo, nehledíc na účel a smysl zákona a rozhodovaly by tak v rozporu s ústavními maximami. Ústavní soud dále zdůrazňuje, že: „*soud není absolutně vázán doslovným zněním zákonného ustanovení, vybrž se od něj smí a musí odchýlit v případě, kdy to vyžaduje ze závažných důvodů účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku.*“ (viz *nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2004, sp. zn. III. ÚS 258/03, 6. 5. 2004*).

Byť se tedy doklady o zveřejnění záměru uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí nepodařilo dohledat a měla by tak být stížena absolutní neplatností je s odkazem na výše uvedenou judikaturu nutné přihlédnout ke všem okolnostem. Jednak nelze přehlédnout, že to byl žalobce, kdo zajišťoval prostřednictvím kanceláře advokátky formulaci smlouvy o smlouvě budoucí a související postup, kdy žalovaný 1) ani ostatní zájemci o byty nemohli fakticky ovlivnit podobu smlouvy a postup žalobce. Nadto žalovaný 1) a další účastníci zcela legitimně jednali s důvěrou ve správnost aktů žalobce jakožto veřejnoprávní korporace a v dobré víře očekávali, že žalobce bude jednat v souladu s právním řádem, tím spíše v souladu se zákonem o obcích. Pohledem zájemců o byty nebylo reálně možné kontrolovat veškeré počínání žalobce a dodržení všech formálních požadavků. Nelze odhlédnout ani od toho, že záměr žalobce materiálně vzato zveřejněn byl, jak vyplývá mj. ze zápisů o jednání zastupitelstva žalobce a i dalšího počínání žalobce. 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.*“ Ostatně i žalobce, 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 žalovaném 1). S přihlédnutím k dobré víře žalovaného 1) ve správnost aktů žalobce a k souvisejícímu legitimnímu očekávání, jakož i ke všem výše zmíněným okolnostem tak soud v nezveřejnění záměru žalobce nespatřuje důvod pro neplatnost napadené smlouvy a takovýto výklad považuje za zcela konformní s ustanoveními obč. zák., zásadami soukromého práva a judikaturou Ústavního soudu.

33. Z argumentace uvedené v předchozím bodě odůvodnění tohoto rozsudku již je částečně patrné, že neobstojí ani argumentace žalobce o neplatnosti smlouvy z důvodu **tvrzené absence doložky dle § 41 zákona o obcích**. K tomu je především nutné upozornit na rozdílné znění tohoto ustanovení zákona o obcích do konce roku 2002 a znění účinného od roku 2003. Zatímco po roce 2003 byl v § 41 zákona o obcích výslovně stanoven následek absence doložky na smlouvě, ve znění účinném do konce roku 2002 následek absence doložky zakotven nebyl. U smluv uzavřených do konce roku 2002 (jako je tomu v tomto případě) lze možnost neplatnosti smlouvy kvůli absenci doložky dovozovat toliko z § 39 obč. zák. Z toho důvodu soud plně odkazuje na argumentaci uvedenou v bodě 32. a shrnuje že s ohledem na to, že žalobce celou právní konstrukci vytvořil, řídil a proklamoval, nelze odhlédnout od důvodného očekávání a dobré víry žalovaného 1) a nelze tak dovodit neplatnost smlouvy dle § 39 obč. zák. ve spojení s § 41 odst. 1 zákona o obcích. Nadto nelze odhlédnout od toho, že požadavek na předchozí schválení a souhlas se smlouvou ze strany žalobce, který má doložka dle zákona o obcích osvědčovat, byl splněn. Jak již soud uvedl v bodě 33. odůvodnění, alespoň materiálně bylo vyhověno i požadavku na zveřejnění záměru uzavření uvedené smlouvy, byť se tak nestalo ve formě vyžadované zákonem o obcích.
34. Pokud žalobce **namítal, že nebyla dostatečně zdůvodněna odchylka kupní ceny** od ceny obvyklé, soud neshledal tento argument důvodným. Předně dle názoru soudu nelze a priori s jistotou konstatovat, že žalobcem tvrzená odchylka skutečně existovala. Z dokazování vyplynulo, že žalovaný 1) do roku 2001 uhradil členský vklad do žalovaného 2) ve výši přesahující jeden milion korun, kdy tento vklad byl nakonec snížen na zhruba 990 000 Kč. Pokud znalecký posudek ocenil ke dni 29. 9. 2000 předmětný byt na 963 300 Kč je otázkou, zda lze vůbec hovořit o odchylce od obvyklé kupní ceny. Jistěže z formálního hlediska měla být kupní cena uhrazena až při podpisu smlouvy v roce 2020, ve které by byla stanovena na 100 Kč. Zároveň je však zcela nezbytné přihlídnout k materiální konstrukci celé operace, dle níž se žalovaný 1) finančním příspěvkem významně podílel na výstavbě bytových domů. Z vůle stran bylo již při úhradě členského vkladu do žalovaného 2) patrné, že tento vklad má žalovanému 1) po uplynutí dotační lhůty 20 let umožnit nabytí vlastnického práva k jednotce s tím, že hodnota bytu již byla fakticky uhrazena právě vkladem do žalovaného 2). Tato vůle je i výslovně formulována v napadené smlouvě (čl. IV. odst. 1). Žalobce přitom celou konstrukci vytvořil, prezentoval veřejnosti a až do roku 2019 jednal v souladu se smlouvou a ujišťoval dotčené osoby, že dle smluv bude postupovat i nadále. Tuto úvahu soud uvádí pouze na úvod argumentace vztahující se k námitce nedostatečného zdůvodnění odchylky, neboť jak bude uvedeno níže, soud je zcela přesvědčen, že případná odchylka byla žalobcem řádně odůvodněna a není tak nutné podrobně se zabývat otázkou, zda odchylka vůbec existovala.

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 zápisu zastupitelstva dostatečně osvětleno, na základě jakých skutečností bylo přistoupeno ke kupní ceně ve výši 100 Kč. Ze zápisu zastupitelstva žalobce, na němž byl schválen záměr uzavřít smlouvy o smlouvě budoucí, jednoznačně vyplývá, že žalobce sám tuto částku označil jako symbolickou, neboť úhrada za byty již byla nájemci (včetně žalovaného 1) fakticky poskytnuta formou vkladu do žalovaného 2). Takovýto postup byl navíc jednoznačně proklamován i na dalších jednáních zastupitelstva. Soud zde dále odkazuje na přílehlavé *rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích, ze dne 20. 7. 2016, čj. 52 A 32/2016-126* kde bylo 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 seznatelné z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.“ Obdobně vyplývá i z 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 příspěvy z doby, předcházející vydání napadeného rozhodnutí. Pouhá absence písemného odůvodnění v napadeném usnesení proto není v posuzované věci sama o sobě způsobila založit neplatnost úkonu žalované.“

Soud tak má za to, že důvod, který žalobce vedl k (případnému) odchýlení se od ceny obvyklé, byl dostatečně seznatelný z jednání žalobce i vyjádření zastupitelstva a spočíval právě v majetkové participaci žalovaného 1) (a dalších nájemců) na výstavbě bytového domu a byl tak naplněn požadavek zákona (§ 39 odst. 2 zákona o obcích), což ostatně potvrdila ve svém vyjádření i Ing. Vojtišková. Konečně je soud přesvědčen, že uvedené okolnosti jsou jistě důvodem, dle kterého mohl žalobce v zájmu občanů obce případně rozhodnout o prodeji jednotek za nižší než nejvyšší dosažitelnou cenu, zcela v souladu s již citovaným rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové, č. j. 52 A 32/2016-126.

35. Soud neshledal důvodným ani **tvrzení žalobce, že usnesení zastupitelstva žalobce o schválení smluv o smlouvě budoucí není dostatečně určité a samonosné.** Tento závěr žalobce je výsledkem extrémně formalistického posouzení předmětného usnesení zastupitelstva, které navíc účelově bere v potaz minimální výše daného rozhodnutí a všech rozhodných skutkových i právních okolností. Je tedy nutné připomenout, že žalobce ve svém usnesení č. 4/02-41 výslovně schválil uzavření smluv o smlouvě budoucí s nájemci bytů v domech čp. 2000 a čp. 1999, což již samo o sobě považuje soud za dostatečně určité a samonosné. Jestliže žalobce navíc uvedené byty vystavěl, prohlášením vlastníka rozdělil na bytové jednotky, uzavřel s nájemci veškerou smluvní dokumentaci, je tvrzení o tom, že uvedené usnesení je neurčité, protože dopodrobna nspecifikuje každou ze 60 smluv, zcela neudržitelné.
36. K argumentaci uvedené v bodech 32. až 35. tohoto rozsudku je pak nutné dále zdůraznit (resp. zrekapitulovat), že nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalovaného 1). Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z *nálezu ze dne 17. 2. 2010 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 případech, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přirozené vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k 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 *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 vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“

V daném případě žalovanému 1) svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalovanému 1) vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jeho 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. *nález 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*).

Dovozuje-li žalobce absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí z *rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 33 Cdo 128/2009; rozhodnutí ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. 33 Cdo 796/2013 a rozsudku ze dne 21. 2. 2018, sp. zn. 32 Cdo 1785/2017* opomíjí dle názoru soudu všechna specifika tohoto případu, která musí být ve světle judikatury uvedené v předchozích bodech odůvodnění zohledněna.

37. Soud rovněž uvážil, jaká újma může zamítnutím žaloby vzniknout žalobci, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobce či jeho další občany. Žalobce byl po dobu téměř dvaceti let přesvědčen o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí, choval se v souladu s touto smlouvou a byl připraven dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobci vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobce ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžil. V souladu s již citovaným *nálezem Ústavního soudu ze dne 26. 9. 2013, sp. zn. I. ÚS 215/12* tak soud musel domyslet, jaké praktické dopady by měl výklad, na základě kterého by dovodil, že napadená smlouva je dle § 39 obč. zák. absolutně neplatná. Takovýto výklad je s ohledem na výše uvedené okolnosti dle názoru soudu mj. zjevně nespravedlivý a z toho důvodu i ústavně nekonformní. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako žalovaný 1) je dalších více jak padesát nájemců bytů.
38. Soud proto uzavírá, že pokud se žalobce po téměř dvaceti letech, co žalovaný 1) byl v dobré víře, že s ním žalobce uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ním žalobce jednal jako s budoucím kupujícím a činil 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 žalovaného a takovému jednání žalobce nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.
39. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalovanému 1), který byl v řízení zcela úspěšný, 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 4. 12. 2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 5. 8. 2021 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a z částky 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 23. 9. 2021 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.

40. Dle § 142 odst. 1 o. s. ř. rozhodl soud i o náhradě nákladů zcela úspěšného žalovaného 2), kterému náleží náhrada nákladů řízení rovněž 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 10. 12. 2020 (došlé soudu 14. 12. 2020) dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., z částky 3 100 Kč za účast na jednání soudu dne 5. 8. 2021 dle § 11 odst. 1 písm. g) a. t. a z částky 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 23. 9. 2021 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.
41. Ve vztahu mezi žalobkyní a vedlejší účastnicí na straně žalované 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 10. 12. 2020 dle § 11 odst. 1 písm. d) a. t., a částka 1 550 Kč za účast při vyhlášení rozsudku dne 23. 9. 2021 dle § 11 odst. 2 písm. f) a. t. včetně tří paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 7 750 Kč ve výši 1 627,50 Kč; tj. celkem částka 9 377,50 Kč.

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. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Praha 23. září 2021

JUDr. Jitka Sochorová, v. r.
samosoudkyně