



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Prostějově rozhodl samosoudcem JUDr. Josefem Růžičkou ve věci žalobce **PRIOR, obchodní domy, a.s.**, se sídlem Dukelská brána 7, 796 01 Prostějov, IČ 46962344, zast. JUDr. Liborem Konečným, advokátem se sídlem Ptašinského 307/4, 602 00 Brno, proti žalovaným: 1/ **Statutární město Prostějov** se sídlem nám. T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov, IČ 00288659, zast. Mgr. Tomášem Kotrysem, advokátem se sídlem Vrahovická 7, 796 01 Prostějov, 2/ **MANTHELLAN a.s.** se sídlem tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc, IČ 28205618, zast. Mgr. Rostislavem Pekařem, advokátem se sídlem Václavské nám. 813/57, 110 00 Praha 1, o určení neplatnosti smlouvy

t a k t o :

- I. **Určuje se, že smlouva o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2010 a dodatku č. 2 ze dne 16. 2. 2012, je n e p l a t n á .**
- II. **Žalovaný č. 1/ je povinen n a h r a d i t žalobci na nákladech řízení částku 10.191,77 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Libora Konečného, advokáta se sídlem Ptašinského 307/4, 602 00 Brno.**
- III. **Žalovaný č. 2/ je povinen n a h r a d i t žalobci na nákladech řízení částku 10.191,77 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Libora Konečného, advokáta se sídlem Ptašinského 307/4, 602 00 Brno.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se domáhal určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, ve znění dodatků č. 1 ze dne 22. 12. 2010 a č. 2 ze dne 16. 2. 2012, s odůvodněním, že na určení její neplatnosti má naléhavý právní zájem. Žalovaný 1/ usnesením zastupitelstva ze dne 4. 11. 2008

č. 18224 vyhlásil záměr pronájmu a následného prodeje nemovitostí (pozemek p. č. 5, pozemek p. č. 11/2, objekt občanské vybavenosti bez č. p. a č. e. na pozemku p. č. 11/1, pozemek p. č. 11/1, stavba technického vybavení bez č. p. a č. e. na pozemku p. č. 83, pozemek p. č. 20, pozemek p. č. 83, objekt občanské vybavenosti č. p. 4142 na pozemku p. č. 93, pozemek p. č. 93, pozemek p. č. 100, spoluvlastnický podíl id. 4/10 na pozemku p. č. 101/1, spoluvlastnický podíl id. 4/10 na pozemku p. č. 101/2, pozemek p. č. 103, pozemek p. č. 112/2, pozemek p. č. 2870, pozemek p. č. 2890, pozemek p. č. 2892/1, pozemek p. č. 2898, pozemek p. č. 2899, pozemek p. č. 2900, pozemek p. č. 7910 a pozemek p. č. 7907/2, vše zaps. u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, pro obec a k. ú. Prostějov) autoru (předkladateli) nejvhodnějšího architektonicko-urbanistického investorského návrhu rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, za dodržení zadávacích podmínek uvedených v příloze tohoto oznámení. Termín pro předložení nabídek, vyjádření, event. předložení připomínek byl stanoven do 31. 3. 2009. V příloze k vyhlášenému záměru žalovaný 1/ taxativně vymezil podmínky – závazné požadavky vyhlášovatele, které musí uchazeč splnit, mj. také požadavek, aby předkládaný záměr investor předem projednal s NPÚ - respektování památkové zóny: k záměru bude přiloženo stanovisko NPÚ a že součástí navržené výstavby bude společenské centrum s kapacitou sálu min. 500 lidí. Lokalita, ve které se pozemky zahrnuté do pronájmu a následného prodeje nachází, byla v době vyhlášení záměru v územním plánu města vedena jako kulturně funkční. Vyhlášený záměr žalovaného 1/ nepředpokládal změnu v té době platného územního plánu. Podle čl. 9 odst. 9.2 přílohy k záměru bylo důvodem pro vyloučení účastníka z účasti na vyhlášeném záměru nedodržení obsahových požadavků vyhlášovatele. Po zhodnocení podaných nabídek vybral žalovaný 1/ jako nejvhodnější architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, nabídku společnosti MANTELLAN, a.s. Dne 16. 7. 2010 uzavřeli žalovaní 1/ a 2/ smlouvu o budoucích smlouvách, jejímž předmětem jsou ujednání o budoucích smluvních vztazích, k nimž se smluvní strany do budoucna touto smlouvou zavázaly (kupní smlouva, nájemní smlouva, smlouva o věcném břemeni atd.). Z obsahu smlouvy o budoucích smlouvách uzavřené mezi žalovanými 1/ a 2/ je zřejmé, že ujednání stran je v rozporu se závaznými podmínkami stanovenými žalovaným 1/ ve vyhlášeném záměru, a to zejména:

- v článku preambule smlouvy o budoucích smlouvách (D) v rozporu s vyhlášeným záměrem konstatuje, že „po dokončení výběrového řízení se město na základě interních analýz rozhodlo realizovat výstavbu Kulturního centra samostatně ve vlastní režii...“
- v článku preambule smlouvy o budoucích smlouvách (E) se v rozporu s vyhlášeným záměrem konstatuje, že „po dokončení výběrového řízení začalo město uvažovat o umístění tržnice mimo pozemky, které byly předmětem výběrového řízení...“
- v článku preambule smlouvy o budoucích smlouvách (F) se konstatuje, že „investor (žalovaný 2/) nyní pracuje na zásadním přepracování návrhu (především změn funkčního využití pozemku pro jednotlivé etapy), který bude mj. reflektovat výše uvedené změny...“

Výsledkem prací směřujících k „zásadnímu přepracování Návrhu“ naznačeném v článku preambule písm. (D), (E), (F), smlouvy o budoucích smlouvách byla zásadní změna územního plánu města Prostějova v lokalitě, ve které se nachází předmětné pozemky, tak, že nadále je tato lokalita vedena jako plochy občanského vybavení – komerční zařízení s hlavním využitím pro stavby a zařízení pro maloobchod. Žalobce považuje právní úkon žalovaného 1/, spočívající v uzavření smlouvy o budoucích smlouvách, za absolutně neplatný pro porušení platného zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, a proto jako účastník výběrového řízení, na základě své řádně podané nabídky ze dne 31. 3. 2009, podává určovací žalobu, jejímž cílem je dosáhnout soudního rozhodnutí o určení absolutní neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách. Podle stávající soudní praxe má žalobce na určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách naléhavý právní hájem, neboť dle jeho názoru,

uzavřenou smlouvou o budoucích smlouvách byla narušena rovnost zájemců o nájem a následnou koupi daných nemovitostí, když ve prospěch žalovaného 2/ dochází k patrně předem smluvené změně územního plánu, která nebyla platná v době zveřejnění původního záměru. Zcela zásadně se tak změnila podmínky, za kterých byla smlouva o budoucích smlouvách sjednána a uzavřena, a tato změna podmínek umožňuje žalovanému 2/ ryze komerční využití předmětné lokality. Žalobce ve své nabídce ze dne 31. 3. 2009 plně respektoval všechny závazné podmínky obsažené ve zveřejněném záměru žalovaného 1/, tj. zejména účel využití lokality, ve které se nabízené pozemky nachází, v souladu s platným územním plánem závazek k vybudování Kulturního centra s kapacitou 500 lidí atd. Žalovaný 1/ ve smlouvě o budoucích smlouvách, uzavřené s žalovaným 2/, nakládá s předmětnými nemovitými věcmi zcela v rozporu s jeho vlastními závaznými podmínkami zveřejněnými v záměru. Důkazem tohoto tvrzení žalobce je i skutečnost, že pro realizaci „nového“ záměru, vtěleného do smlouvy o budoucích smlouvách, bylo třeba přijmout i zásadní změnu územního plánu města Prostějova. Podle judikatury Nejvyššího soudu ČR, naléhavý právní zájem může mít i osoba, která není účastníkem smlouvy, jestliže by vyhovění takové žalobě mohlo mít příznivý dopad na její právní postavení. V případě určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách lze důvodně předpokládat, že žalovaný 1/ bude nucen zveřejnit nový záměr pronájmu a následného prodeje nemovitostí v k. ú. Prostějov, obec Prostějov, jak jsou definovány v původně zveřejněném záměru, a to ať již v obecné podobě anebo v podobě, která svým obsahem bude odrážet skutečný záměr žalovaného 1/ s předmětnou lokalitou v intencích nového územního plánu města Prostějova. Podle zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, záměr obce prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jeho 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 jednání neplatné. Zveřejněný záměr nemusí být ve smlouvě uzavřené následně mezi obcí a vítězem nabídkového řízení naplněn do nejmenších podrobností, resp. může obsahovat ustanovení, která výslovně ze zveřejněného záměru nevyplývají, pokud je lze dovodit z celkového kontextu zveřejněného záměru, resp. obsah zveřejněného záměru a samotné smlouvy se může v nepodstatných rysech odchylovat. Žalobce má však za to, že v daném případě došlo ke změně vlastní podstaty vyhlášeného záměru, takže v konečném důsledku lze mít důvodně za to, že uzavření smlouvy o budoucích smlouvách zveřejnění záměru nepředcházelo. Pokud žalovaný 1/ dospěl po skončení výběrového řízení k rozhodnutí změnit původní zadání záměru takovým zásadním způsobem, jakým je popsáno v preambuli smlouvy o budoucích smlouvách, měl tento nový, zcela zásadním způsobem změněný záměr, zveřejnit způsobem předvídaným zákonem tak, aby i ostatní potenciální zájemci měli možnost reagovat novou nabídkou lépe reflektující změněné podmínky záměru. V daném případě žalovaný 1/ zveřejněný záměr sám konkretizoval takovým způsobem, že v něm taxativně stanovil a zveřejnil podmínky, které měly být uchazeči respektovány při zpracování nabídek. Stanovené a zveřejněné podmínky žalovaného 1/ nelze následně bagatelizovat jako v podstatě nezávazné anebo tyto podmínky zcela pomíjet, tím spíše, že jejich nedodržení je důvodem k vyloučení uchazeče z účasti na vyhlášeném záměru. Vzhledem k tomu, že žalovaný 1/ bez dalšího uzavřel smlouvu o budoucích smlouvách s žalovaným 2/, která je obsahem a záměrem zcela odlišná od zveřejněného záměru, má žalobce za to, že byl jako účastník v daném výběrovém řízení znevýhodněn, čímž mu vznikla újma spočívající v nemožnosti zpracovat nabídku v intencích „nového“ záměru využití lokality, nehledě na marné vynaložení nákladů na zpracování nabídky za podmínek, které byly žalovaným 1/ závazně vyhlášeny a následně zásadním způsobem změněny.

Žalovaný 1/ navrhl zamítnutí žaloby pro absenci aktivní věcné legitimace žalobce k podání žaloby, pro absenci naléhavého právního zájmu na straně žalobce, jakožto obligatorní podmínky pro možnost podání určovací žaloby, pro zjevně šikanózní povahu návrhu a jeho zjevný rozpor se zásadou poctivosti a dobrých mravů a pro neexistenci jakéhokoliv formálního či obsahového důvodu, pro který by bylo možno smlouvu o budoucích smlouvách označit za absolutně neplatnou

pro rozpor se zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích. Z hlediska procesního jde v tomto projednávaném případě o tzv. „žalobu určovací“, jejíž přípustnost je dána na základě ustanovení § 80 o. s. ř., podle kterého „určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.“ Žalobce svůj žalobní návrh opírá o tvrzení o porušení ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, které upravuje závazný postup obce při záměru obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo jej poskytnout jako výpůjčku. Jedná se o ustanovení zákona, které má zcela zásadní dopad na nakládání s obecním majetkem, neboť stanovuje podmínky realizace těchto dispozic. Z hlediska posouzení aktivní věcné legitimace žalobce k podání žaloby je na tomto místě významné a klíčové, že smlouva, kterou žalobce napadá z hlediska její platnosti a domáhá se určení její absolutní neplatnosti, není smlouvou, jejímž obsahem je přímo prodej, směna, darování, pronájem nebo výpůjčka nemovitého majetku ve vlastnictví žalovaného 1/. Smlouva o budoucích smlouvách je dle svého obsahu smlouvou, jejímž obsahem je vymezení jednotlivých práv a povinností účastníků smlouvy do budoucna a závazek obou smluvních stran postupovat určitým způsobem a činit konkrétní právní úkony, pokud budou splněny podmínky ve smlouvě přesně specifikované. Na základě této smlouvy nedochází přímo k žádné dispozici s nemovitým majetkem ve vlastnictví žalovaného 1/ a nejedná se ani o smlouvu kupní či směnnou ani o smlouvu darovací, smlouvu o pronájmu či smlouvu o výpůjčce. Proto žalobce není aktivně věcně legitimován k podání žaloby. Podle žalovaného 1/ žalobce nemá na určení, zda je či není smlouva o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010 absolutně neplatná, naléhavý právní zájem. Případné určení absolutní neplatnosti této smlouvy by v žádném případě neznamenal žádnou změnu v právním postavení žalobce, neboť by se takové rozhodnutí jeho právního postavení nikterak nedotklo. Vítězem soutěže, které se zúčastnil i žalobce, se měl stát předkladatel nejvhodnějšího architektonicko-urbanistického investorského návrhu rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, za dodržení zadávacích podmínek uvedených v příloze záměru. Jako vítězný návrh byl hodnotící komisí dne 15. 9. 2009 vybrán návrh žalovaného 2/. Návrh žalobce byl hodnocen jako výrazně nejhorší ze všech podaných návrhů a ve všech hodnotících kriteriích vyhodnocen negativně. Dle závěru hodnotící komise návrh žalobce v některých ohledech vůbec nesplňoval parametry zadávacích podmínek soutěže. Zadavatel soutěže si vyhradil právo odmítnout všechny předložené návrhy, příp. vůbec nerealizovat záměr, aniž by tato svá rozhodnutí musel zdůvodňovat. V případě, že by nezvítězil žalovaný 2/ ani jiný účastník soutěže odlišný od žalobce, nebyl by v souladu s výhradním právem zadavatele vybrán žádný účastník soutěže. Žalobce se v žádném případě stát úspěšným účastníkem soutěže nemohl, neboť jeho návrh podmínky zadání nesplnil. Žalovaný 1/ by tedy s tímto uchazečem za žádných okolností smlouvu, jejímž obsahem by byla dispozice s nemovitostmi ve vlastnictví obce, uzavřít nemohl. Právní postavení žalobce tedy tím, že smlouva byla uzavřena s žalovaným 2/, nijak dotčeno není, nestalo se ani nejistým, ani se nikterak nezhoršilo. Účast žalobce v soutěži byla pouze formální a nynější soudní řízení, které vyvolal, je vedeno jeho nekalými úmysly. U Okresního soudu v Prostějově bylo pod sp. zn. 8 C 382/2010 vedeno řízení, v němž se žalobce Ing. Jan Navrátil, bytem Kosířská 18, Prostějov, domáhal určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách. Tehdejší žalobce, Ing. Jan Navrátil, svým podáním doručeným soudu dne 29. 11. 2011 navrhl, aby soud připustil na jeho straně do řízení vstup dalšího účastníka, a to společnost PRIOR, obchodní domy, a.s. Tento návrh byl podán s tím, že společnost PRIOR, obchodní domy, a.s., se připojuje v plném rozsahu k podanému žalobnímu návrhu v doplněném znění, včetně kompletní právní argumentace, pouze s tím rozdílem, že v jeho případě je odlišné procesní postavení, pokud jde o odůvodnění naléhavého právního zájmu. Návrh na přistoupení dalšího účastníka do řízení byl doručen soudu za situace, kdy žalobci (PRIOR, obchodní domy, a.s.) byla již známa stanoviska obou žalovaných (město Prostějov, MANTELLAN, a.s.) k žalobnímu návrhu a současně již bylo ve věci nařízeno ústní jednání. Soud proto návrhu Ing. Jana Navrátila na přistoupení dalšího účastníka na jeho straně nevyhověl. Žalobce již v r. 2011 o žalobě Ing. Jana Navrátila věděl a poté, co nebylo soudem vyhověno návrhu na jeho přistoupení do

řízení na straně Ing. Jana Navrátila, dále ničeho nečinil. Samostatnou žalobu nepodal, a to ani poté, co byla věc pravomocně skončena rozsudkem Krajského soudu v Brně ze dne 26. 4. 2012, č. j. 17 Co 411/2011-172. Věc Ing. Jana Navrátila byla s konečnou platností ukončena až rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 1. 2013, č. j. 30 Cdo 3664/2012-197, kterým bylo dovolání Ing. Jana Navrátila odmítnuto. Teprve nyní se žalobce domáhá u soudu určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách. Nynější návrh žalobce, podaný po více než 4 letech od uzavření smlouvy o budoucích smlouvách, je zjevně šikanózní a odporuje dobrým mravům. Motivem účasti žalobce v soutěži bylo zabránit vzniku konkurenčního obchodního domu v blízkosti stávajícího obchodního domu „Zlatá brána“ (dříve obchodní dům PRIOR), který žalobce v Prostějově provozuje. Stejným skutečným důvodem je i důvod, proč po více než 4 letech podává nyní žalobce žalobu na určení neplatnosti smlouvy. U šikanózního návrhu žalobce, který je v rozporu s dobrými mravy a nepožívá právní ochrany, nemůže být dle konstantní rozhodovací praxe soudů dán ani naléhavý právní zájem toho, kdo tento šikanózní návrh vznáší. Smlouvu o budoucích smlouvách uzavřenou dne 16. 7. 2010, ve znění dvou dodatků, považuje žalovaný 1/ za platnou a účinnou, při jejímž uzavření byl dodržen řádný zákonný proces. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Prostějova usnesením č. 1552, přijatým na 94. schůzi rady města, konané ve dnech 15. a 17. 6. 2010. Následně uzavření smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Prostějova usnesením č. 11114, které bylo přijato na 28. zasedání Zastupitelstva města Prostějova dne 29. 6. 2010. Smlouva byla tedy řádně schválena radou i zastupitelstvem žalovaného 1/ a následně podepsána k tomu oprávněnou osobou v souladu se zákonem o obcích. Svým jednáním žalovaný 1/ nikterak neporušil ani ustanovení § 39 zákona o obcích, neboť uvedené podmínky, stanovené v ust. § 39 odst. 1 tohoto zákona, byly beze zbytku naplněny. Záměr obce byl řádně na úřední desce po předepsanou dobu vyvěšen a nemovitosti záměrem dotčené byly identifikovány způsobem, který zákon vyžaduje. Nemovité věci byly identifikovány uvedením parcelního čísla a uvedením katastrálního území, v němž se nachází. Záměr, aby byl určitý, musí také jednoznačně specifikovat zamýšlenou majetkovou dispozici s konkrétní nemovitou věcí. I tato podmínka byla v tomto případě zcela splněna. Žalobce neuvádí žádné relevantní argumenty, které by dokazovaly, že „došlo ke změně vlastní podstaty vyhlášeného záměru, takže v konečném důsledku lze mít důvodně za to, že uzavření smlouvy o budoucích smlouvách zveřejnění záměru nepředcházelo.“ Veškeré podmínky, které zákon o obcích na žalovaného 1/ v souvislosti s jeho záměrem nakládat s majetkem obce klade, byly beze zbytku dodrženy. Jednáním žalovaného 1/ rovněž vůbec nedošlo ke změně zadání záměru. Preambule smlouvy o budoucích smlouvách, ani dále související článek 2.3 smlouvy, nestanovuje žádné povinnosti smluvních stran a její obsah platnost smlouvy jako celku nijak neovlivňuje. Obsah těchto pasáží smlouvy o budoucích smlouvách jednoznačně dokazuje, že v době podpisu smlouvy, a i v současné době, žalovaný 2/ má povinnost společenské centrum s parametry doporučenými v zadávacích podmínkách realizovat. Ve smlouvě je pouze uvedena eventualita, že žalovaný 1/ může učinit rozhodnutí, že společenské centrum vybuduje samostatně. Jedná se však pouze o možnost, přičemž k jejímu naplnění nemusí vůbec dojít. Žalobce nikdy neměl v úmyslu se soutěže vážně zúčastnit a už vůbec ne úmysl cokoli na pozemcích města v předmětné lokalitě budovat. Žalovaný 1/ se důvodně domnívá, že opakovaná nabídka, v případě nově vyhlášeného záměru, by opět trpěla stejnými nedostatky a vadami, jako jeho nabídka původní, která nesplnila parametry zadání a hodnotící komisí nebyla vybrána. Na základě smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010 nedochází přímo k žádné dispozici s nemovitým majetkem ve vlastnictví města. Nejedná se ani o smlouvu kupní či směnnou ani o smlouvu darovací, smlouvu o pronájmu či smlouvu o výpůjčce dle ust. § 39 zák. o obcích.

Žalovaný 2/ navrhl zamítnutí žaloby a ve svém vyjádření uvedl, že žalobce nemá aktivní legitimaci k podání žaloby, protože na požadovaném určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách nemá naléhavý právní zájem. Žalovaný 2/ trvá na tom, že smlouva o budoucích smlouvách je platná v celém svém rozsahu a žalobcem udávané důvody, tvrzené její absolutní neplatností, nemohou obstát. V zadávacích podmínkách přílohy k vyhlášenému záměru žalovaného

1/ - pronájmu a následného prodeje nemovitostí v záměru uvedených - nebylo jednoznačně vymezeno, které z bodů v čl. 2.1.5 zadávacích podmínek jsou závaznými požadavky a které jsou pouhými doporučeními vyhlášovatele. Žalovaný 1/ si vyhradil právo odmítnout všechny předložené návrhy, případně i nerealizovat záměr bez udání důvodu. Žalobce je vlastníkem obchodního domu PRIOR, nacházejícího se v těsné blízkosti pozemků, které byly předmětem vyhlášeného záměru. V době vyhlášení záměru žalovaným 1/ byl tento obchodní dům, který byl postaven v r. 1973, v původním stavu. Žalovaný 2/ věděl o úmyslu žalovaného 1/ rozvinout předmětné území a v r. 2008 začal ve spolupráci s dalšími osobami připravovat návrh projektu na předmětných pozemcích. V rámci tohoto procesu byl žalobce osloven s nabídkou podílet se na společném investorském návrhu, který by zahrnoval i obchodní dům PRIOR. V rámci jednání o spolupráci na projektu žalovaného 2/ byla žalobci poskytnuta pracovní verze připravovaného návrhu včetně kalkulace nákladů. Návrh počítal se společnou výstavbou obchodně společenského centra propojeného se stávajícím obchodním domem PRIOR, který by byl v rámci projektu zrekonstruován. Projekt by tak výrazně zvýšil atraktivitu maloobchodních prostor stávajícího obchodního domu a zároveň by podstatně rozšířil maloobchodní plochu a nabídku zboží a služeb. Zároveň by obchodní dům PRIOR získal rozsáhlou parkovací plochu pro své zákazníky, která mu dodnes chybí. Téměř žádná možnost parkování je přitom jeden z klíčových nedostatků obchodního domu PRIOR, výrazně snižující počet zákazníků, kteří jej navštíví a také limituje množství zboží, které jsou zákazníci ochotni v obchodním domu PRIOR nakoupit. Nový koncept a možnost parkování by tak přilákaly do obchodního domu PRIOR více zákazníků. Tím by došlo i ke zvýšení zájmu potencionálních nájemců obchodních ploch v obchodním domě a spolupráce na projektu by přinesla oběma stranám, zákazníkům i celému městu výrazné benefity. Naopak, pokud by nový projekt vznikl jako konkurence obchodního domu PRIOR, vzhledem ke stavu a možnostem původní budovy PRIOR a chybějícímu parkování, by obchodní dům PRIOR nebyl schopen konkurovat většímu a pro nájemce i zákazníky daleko atraktivnějšímu novému projektu, který by navíc nabízel možnost parkování pro stovky osobních vozů. Žalobce se však po dlouhém jednání odmítl na novém projektu podílet. Žalovaný 2/ se soutěže zúčastnil samostatně a svůj architektonicko-urbanistický investorský návrh předložil žalovanému 1/ dne 31. 3. 2009, jehož podstatou byl návrh multifunkčního obchodně společenského centra, jehož součástí bude i společenské centrum, obchodní, parkovací, kancelářské a v menší míře i rezidenční plochy. Návrh žalovaného 2/ splňoval veškeré závazné požadavky a doporučení uvedené v zadávacích podmínkách, včetně zahrnutí společenského centra do navrhované výstavby, jakož i další obsahové náležitosti dle čl. 6 zadávacích podmínek. Žalobce podal do soutěže svůj vlastní architektonicko-urbanistický investorský návrh a pro jeho přípravu použil pracovní verzi návrhu žalovaného 2/. Hodnotící komise dne 19. 9. 2009 vyhodnotila jako vítězný návrh žalovaného 2/. Návrh žalobce byl vyhodnocen jako nejhorší a ve všech klíčových ohledech byl hodnocen výrazně negativně. Po výběru nejlepšího návrhu zahájil žalovaný 2/ jednání s žalovaným 1/ o podmínkách a způsobu realizace záměru a v duchu doporučení hodnotící komise jednali i o možných podobách finálního architektonického projektu. V této souvislosti se začali zabývat i otázkou zachování nebo přemístění tržnice, která nebyla v zadávacích podmínkách vůbec zmíněna, ale žalovaný 1/ projevil zájem o její vybudování nebo rekonstrukci. Žalovaný 1/ také zvažoval možnost vybudovat společenské centrum samostatně a ve své režii na pozemcích, které budou předmětem smlouvy se žalovaným 2/. Žalovaný 1/ si také přál zachovat flexibilitu ohledně přesných parametrů a umístění společenského centra. Na základě těchto jednání byl připraven návrh smlouvy, který schválilo zastupitelstvo žalovaného 1/ svým usnesením č. 11114 ze dne 29. 6. 2010 a dne 16. 7. 2010 byla smlouva o budoucích smlouvách uzavřena. Žalovaný 2/ s výstavbou společenského centra s kapacitou doporučenou v zadávacích podmínkách na předmětných pozemcích počítal při uzavírání smlouvy se žalovaným 1/ a počítá s ní dodnes, bez ohledu na případné rozhodnutí žalovaného 1/ vybudovat společenské centrum samostatně. Dne 30. 1. 2012 někteří členové zastupitelstva žalovaného 1/ podali Ministerstvu vnitra ČR podnět k prošetření souladu postupu

žalovaného 1/ v souvislosti se smlouvou, s právními předpisy. Ministerstvo vnitra ČR dne 31. 3. 2012 sdělilo žalovanému 1/, že neshledalo v postupu města rozpor se zákonem odůvodňující realizaci dozorových či kontrolních kompetencí. Žalovaný 2/ v první řadě namítá nedostatek aktivní legitimace a naléhavého právního zájmu žalobce. Důkazní břemeno při prokazování naléhavého právního zájmu má žalobce. Podle stávající judikatury žalobce má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti soukromoprávního úkonu obce jen tehdy, jestliže tvrdí a prokazuje, že tímto právním úkonem byl dotčen na svých subjektivních právech vyplývajících z práva soukromého. Žalobce spoléhá na to, že pro prokázání jeho aktivní legitimace a naléhavého právního zájmu postačí jeho formální účast na výběrovém řízení. Tento jeho názor je nesprávný. Účast ve výběrovém řízení zakládá aktivní legitimaci a naléhavý právní zájem pouze tehdy, jestliže zájemce podal vážně míněnou nabídku, která měla reálnou možnost ve výběrovém řízení uspět. Jen za splnění těchto podmínek mohl neúspěšný účastník výběrového řízení legitimně očekávat, že může majetek obce nabýt a nabytí majetku jiným účastníkem tak zasahuje do jeho subjektivních práv vyplývajících ze soukromého práva. Tyto podmínky na straně žalobce splněny nejsou, neboť nesplnil zadávací podmínky, uvedené v příloze k záměru, a proto nemohl očekávat, že ve výběrovém řízení může po právu uspět. Jeho návrh byl hodnocen jako nejhorší ze všech tří předložených návrhů, a proto nemohl být vybrán k realizaci. Návrh byl žalobcem podán pouze za účelem zajištění budoucí možnosti blokovat realizaci konkurenčního projektu žalobou. Žalobou je tak uplatňován šikanózní návrh, který nepožívá právní ochrany a vylučuje naléhavý právní zájem žalobce. Určovací žalobou se může soud věcně zabývat pouze v případě, že žalobce prokáže, že byl právním jednáním, jehož neplatnosti se domáhá, dotčen na svých subjektivních právech, vyplývajících z práva soukromého. V opačném případě nemá naléhavý právní zájem a jeho žaloba musí být zamítnuta pro nenaplnění zákonných podmínek pro podání určovací žaloby. Naléhavý právní zájem může být žalobci přiznán, pouze pokud měl vedle skutečného zájmu nabytí majetku ze strany obce také reálnou šanci tento majetek nabýt. Žalobce reálnou šanci nabýt předmětné pozemky neměl, neboť nesplnil zadávací podmínky. Obec není oprávněna uzavřít smlouvu o dispozici s obecním majetkem s uchazečem, který nesplnil podmínky uvedené v záměru takové dispozice. Žalobce tedy neměl ani teoretickou možnost se svým návrhem zvítězit a předmětné pozemky nabýt. Smlouva o budoucích smlouvách, uzavřená mezi žalovanými, proto nemohla nijak zasáhnout do subjektivních práv žalobce vyplývajících z práva soukromého. Z tohoto důvodu by měla být zamítnuta pro absenci naléhavého právního zájmu žalobce na určení neplatnosti smlouvy. Vzhledem k negativnímu hodnocení návrhu žalobce hodnotící komisí a s přihlédnutím k tomu, že žalovaný 1/ měl možnost odmítnout všechny nabídky, by návrh žalobce neuspěl ani v případě, že by jeho návrh byl jediným předloženým návrhem. Opět tedy platí, že uzavření smlouvy o budoucích smlouvách nemohlo zasáhnout do subjektivních práv žalobce vyplývajících ze soukromého práva a žalobce na určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách nemá naléhavý právní zájem. Účast žalobce na výběrovém řízení i podání určovací žaloby jsou šikanózním jednáním, protože jejich jediným účelem vždy bylo a je zabránit vzniku konkurenčního obchodního centra v blízkosti existujícího projektu žalobce, o čemž svědčí i prakticky okopírovaná textová část návrhu žalovaného 2/, ignorování zadávacích podmínek a majetkoprávního vymezení předmětu návrhu a zcela nahodile, mimořádně nekvalitně a bez obvyklých podrobností zpracovaná výkresová část, jejíž významná část je finančně, technicky nebo majetkově nerealizovatelná. Šikanózní jednání je v rozporu s dobrými mravy a nepožívá právní ochrany. Šikanózní povaha žaloby vylučuje existenci naléhavého právního zájmu žalobce, který nikdy neměl skutečný zájem realizovat návrh předložený ve výběrovém řízení, jehož byl formálním účastníkem. Snaha zabránit realizaci konkurenčního projektu je typickým příkladem šikanózního jednání, které nepožívá právní ochrany. Žaloba, jako nástroj této ochrany, nesměřuje k ochraně naléhavého právního zájmu žalobce, a proto nesplňuje podmínky přípustnosti určovací žaloby dle § 80 o. s. ř. I kdyby byl žalobce v řízení aktivně legitimován, bylo by nutné žalobu zamítnout z důvodu, že smlouva o budoucích smlouvách není neplatná. Žalobce neidentifikuje konkrétní ustanovení smlouvy, které dle něj mají zakládat rozpor

se záměrem. Údajný rozpor se zadávacími podmínkami žalobce dovozuje pouze z ustanovení preambule smlouvy, které popisují úvahy žalovaného 1/ v souvislosti s umístěním tržnice a Kulturního centra a úvahy žalovaného 2/ v souvislosti s možnými úpravami návrhu. Preambule smlouvy však z povahy věci nestanovuje žádná práva ani povinnosti stran a její obsah nemůže jakkoli ovlivnit neplatnost smlouvy. Podmínku souladu se stávajícím územním plánem záměr vůbec nestanovuje a společenské centrum bylo do návrhu žalovaného 2/ i do smlouvy zahrnuto. S umístěním společenského centra na předmětných pozemcích projekt žalovaného 2/ počítá dodnes. Záměr nevyžadoval zachování stávajícího územního plánu, nestanovil, že architektonicko-urbanistický investorský návrh musí být realizovatelný bez změny územního plánu. Bylo proto zcela na účastnících soutěže, aby se rozhodli, zda budou vycházet z aktuálního územního plánu nebo budou počítat s možností jeho změny. Žalobce údajnou podmínku souladu s územním plánem dovozuje z podmínky projednat záměr s NPÚ a ze skutečnosti, že záměr o možnosti změny územního plánu mlčí. Z mlčení záměru zajisté nelze dovodit žádné omezení. Podmínka projednání záměru s NPÚ nebrání změně územního plánu. Žalovaný 2/ ostatně svůj projekt s NPÚ projednal a příslušný záznam ke svému návrhu přiložil. Respektování stávajícího územního plánu není uvedeno ani mezi kritérii pro výběr vítězného projektu. Námitky žalobce tak neobstojí, protože nemá oporu ve vyhlášeném záměru. Způsob a podmínky realizace společenského centra ve smlouvě jsou plně v souladu se záměrem, a to z několika důvodů: 1. výstavba společenského centra nebyla závaznou podmínkou závěru, 2. návrh žalovaného 2/, smlouva i aktuální projekt žalovaného 2/ s výstavbou společenského centra počítají, 3. realizace a financování výstavby společenského centra žalovaným 1/ nezakládá rozpor smlouvy se záměrem, protože záměr nestanovil, kdo v případě realizace společenského centra bude tuto realizaci provádět a financovat. Zahrnutí společenského centra vůbec nebylo stanoveno jako závazný požadavek zadávacích podmínek k vyhlášenému záměru. Zadávací podmínky stanovily mezi závaznými požadavky a doporučeními, aby součástí navržené výstavby bylo společenské centrum s kapacitou sálu min. 500 lidí, z textu však nijak nevyplývá, že se jedná o závazný požadavek a nikoli pouhé doporučení. Zahrnutí společenského centra tedy bylo pouze doporučením a ne závazným požadavkem zadávacích podmínek. Návrh žalovaného 2/ přesto se zahrnutím společenského centra vždy počítal a počítá i dále. I kdyby ale návrh žalovaného 2/ nebo smlouva s výstavbou společenského centra nepočítaly, nemohlo by to být důvodem k její neplatnosti. Návrh žalovaného 2/ počítá s výstavbou společenského centra již v první etapě projektu, ačkoli takovéto načasování nebylo podmínkou záměru. Se společenským centrem počítá také smlouva, a to konkrétně v čl. 2.3 smlouvy. Není přitom rozhodné, kdo bude výstavbu společenského centra provádět a na čí náklady. V tomto ohledu zadávací podmínky nestanovily žádné podmínky. Tyto otázky byly ponechány na zájemcích, kteří měli dle článku 6.1 písm. c) zadávacích podmínek uvést ve svém návrhu způsob zajištění a financování záměru. S možností realizace kulturního centra na předmětných pozemcích žalovaný 2/ počítá, a to na stejném místě, na jakém bylo společenské centrum umístěno v návrhu žalovaného 2/. Žalobcem tvrzený rozpor mezi smlouvou a závaznými podmínkami záměru tak neexistuje. Výstavba společenského centra nebyla závaznou podmínkou projektu, avšak i kdyby se o závaznou podmínku jednalo, smlouva jí plně vyhovuje a je tedy platná v celém svém rozsahu.

V průběhu projednávání věci provedl soud důkazy listinné, a to oznámením Zastupitelstva města Prostějova o vyhlášení záměru usnesením č. 18224 ze dne 4. 11. 2008, přílohou k záměru dle usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 18224 ze dne 4. 11. 2008, smlouvou o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, dodatkem č. 1 ze dne 22. 12. 2010 a dodatkem č. 2 ze dne 16. 2. 2012 ke smlouvě o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, záznamem hodnotící komise pro výběr nejvhodnější nabídky s návrhem na zpracování architektonicko-urbanistického investorského návrhu rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, ze dne 19. 9. 2009 a usnesením z 28. zasedání Zastupitelstva města Prostějova ze dne 29. 6. 2010.

Z výše uvedených listinných důkazů soud zjistil, že usnesením Zastupitelstva města Prostějova ze dne 4. 11. 2008 č. 18224 vyhlásil žalovaný 1/ záměr pronájmu a následného prodeje nemovitostí (pozemek p. č. 5, pozemek p. č. 11/2, objekt občanské vybavenosti bez č. p. a č. e. na pozemku p. č. 11/1, pozemek p. č. 11/1, stavba technického vybavení bez č. p. a č. e. na pozemku p. č. 83, pozemek p. č. 20, pozemek p. č. 83, objekt občanské vybavenosti č. p. 4142 na pozemku p. č. 93, pozemek p. č. 93, pozemek p. č. 100, spoluvlastnický podíl id. 4/10 na pozemku p. č. 101/1, spoluvlastnický podíl id. 4/10 na pozemku p. č. 101/2, pozemek p. č. 103, pozemek p. č. 112/2, pozemek p. č. 2870, pozemek p. č. 2890, pozemek p. č. 2892/1, pozemek p. č. 2898, pozemek p. č. 2899, pozemek p. č. 2900, pozemek p. č. 7910 a pozemek p. č. 7907/2, vše zaps. u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, pro obec a k. ú. Prostějov), a to autoru (předkladateli) nejvhodnějšího architektonicko-urbanistického investorského návrhu rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, za dodržení zadávacích podmínek uvedených v příloze tohoto oznámení. Termín pro předložení nabídek, vyjádření, event. k předložení připomínek dle § 39 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, byl stanoven do 31. 3. 2009. Podle zadávacích podmínek přílohy k záměru, dle usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 18224 ze dne 4. 11. 2008, předmětem záměru bylo zpracování architektonicko-urbanistického investorského návrhu rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum. Po dokončení výběru nejvhodnějšího návrhu rozvoje území budou v souvislosti s realizací stavby dotčené nemovitosti v majetku města Prostějova investorovi pronajaty a následně prodány. Jedná se o zpracování investičního záměru, jeho finanční zajištění a realizaci. Návrh musí obsahovat též ekonomické zdůvodnění zpracované v součinnosti architekta (autorizovaného) a investora (bod 2.2.1 přílohy k záměru). V zadávacích podmínkách (bod 2.1.5 přílohy k záměru) stanovil vyhlášovatel (žalovaný 1/) závazné požadavky a doporučení, a to, že předkládaný záměr investor předem projedná s NPÚ a přiloží rámcové stanovisko NPÚ, řešení musí respektovat základní architektonickou strukturu lokality centra města Prostějova, vedle zajištění parkovacích míst pro novou výstavbu je třeba zajistit i maximálně možnou parkovací kapacitu, součástí záměru bude komplexní dořešení dopravní infrastruktury v této lokalitě, součástí navržené výstavby bude společenské centrum s kapacitou sálu min. 500 lidí, pro potřeby posouzení záměru se požaduje vypracování konkrétního etapového řešení, které upřesní funkční využití a objemové řešení objektu ve vztahu k okolní zástavbě, v případě začlenění i nemovitostí ve vlastnictví třetích osob do záměru je nutné uvést, jakým způsobem bude dořešeno vlastnictví k těmto nemovitostem, včetně závazného termínu majetkoprávního dořešení, vybraný účastník je mj. povinen do 6 měsíců od vydání pravomocného územního rozhodnutí požádat o vydání stavebního povolení a do 12 měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení zahájit výstavbu a že veškeré pozemky zastavěné komunikacemi a infrastrukturou a veřejné plochy budou bezúplatně převedeny do vlastnictví města Prostějova. Účelem a posláním záměru je nalézt optimální architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území části centra města Prostějova, na kterém se nachází obchodně společenské centrum, který v sobě zahrnuje vhodnou funkční náplň, strukturální uspořádání a spolu s řešitelem investičního záměru dává záruku realizace nejvýhodnějšího vybraného řešení (bod 2.2.2 přílohy k záměru). Podle 11.3.2 zadávacích podmínek, uvedených v příloze k záměru, dle usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 18224 ze dne 4. 11. 2008, vyhlášovatel (žalovaný 1/) si vyhrazuje právo na základě výsledků hodnocení jednotlivých návrhů nerealizovat tento záměr bez udání důvodu. Ze záznamu hodnotící komise pro výběr nejvhodnější nabídky s návrhem na zpracování architektonicko-urbanistického investorského návrhu rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně-společenské centrum, ze dne 15. 9. 2009, bylo zjištěno, že komise posuzovala návrhy společností NM CRESTYL s.r.o., MANTELLAN a.s. a PRIOR, obchodní domy, a.s. Po vyhodnocení nabídek záměru zastavění pozemku v jižní části centra Prostějova byl jako nejvhodnější architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území

části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, vybrán návrh žalovaného 2/. Zastupitelstvo města Prostějova usnesením č. 11114 ze dne 29. 6. 2010 schválilo po projednání uzavření smlouvy o budoucích smlouvách s vítězem soutěže o nejvhodnější architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje území části centra města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně společenské centrum, se společností MANTHELLAN a.s. se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, IČ 28205618. Dne 16. 7. 2010 byla mezi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, jako investorem uzavřena smlouva o budoucích smlouvách, v jejíž preambuli je mj. uvedeno, že investor v návrhu předloženém ve výběrovém řízení předpokládá výstavbu kulturního a společenského centra, kde byla blíže popsána jeho předběžná podoba a jeho následný prodej či pronájem žalovanému 1/. Po dokončení výběrového řízení se však žalovaný 1/ na základě interních analýz rozhodl realizovat výstavbu Kulturního centra samostatně ve vlastní režii, s tím, že případně využije určité pozemky, které byly předmětem výběrového řízení a které se podle návrhu investora nachází ve 3. etapě/C. Žalovaný 2/, jako investor, s tímto případným zúžením rozsahu pozemků využitelných pro jeho projekt souhlasí (D). Dále žalovaný 2/ v investorském návrhu rozvoje území části centra města Prostějova předpokládal využití určitých pozemků pro potřeby veřejné tržnice města Prostějova. Po dokončení výběrového řízení začal však žalovaný 1/ uvažovat o umístění tržnice mimo pozemky, které byly předmětem výběrového řízení. Bez ohledu na konečné rozhodnutí žalovaného 1/ o umístění tržnice, vyjadřuje žalovaný 2/ (investor) svou připravenost poskytnout žalovanému 1/ odbornou pomoc při přípravě architektonické studie umístění tržnice (E). Pod bodem (F) preambule smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, žalovaný 2/ (investor) proto nyní pracuje na zásadním přepracování svého investorského návrhu (především na změně funkčního využití pozemku pro jednotlivé etapy), které bude mj. reflektovat výše uvedené změny. Žalovaný 2/ je připraven konzultovat s žalovaným 1/ toto přepracování návrhy a další zásadní otázky rozvoje projektu, především změny jednotlivých částí, etap či funkcí a hmotových řešení projektu, jejich uspořádání a umístění, výměry jednotlivých ploch a počtu parkovacích míst projektu. Žalovaný 1/ s tímto souhlasí a je připraven poskytnout investorovi při rozvoji projektu plnou podporu a součinnost. Podle čl. 2 bod 2.3 smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, žalovaný 1/ zvažuje výstavbu Kulturního centra na pozemcích tvořících nemovitosti 3. etapy a podle čl. 2 bod 2.4 žalovaný 1/ zvažuje výstavbu tržnice na pozemcích tvořících nemovitosti 3. etapy nebo zcela mimo projektové nemovitosti. Ke smlouvě o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010 uzavřeli žalovaní dva dodatky. Dne 22. 12. 2010 dodatek č. 1 a dne 16. 2. 2012 dodatek č. 2.

Podle § 80 o. s. ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Z výše uvedeného ust. § 80 o. s. ř. vyplývá, že zákon pro žalobní návrhy, kterými se má určit, zda tu právní vztah nebo právo je či není, klade zpravidla požadavek, aby na požadovaném určení byl dán naléhavý právní zájem. Existence naléhavého právního zájmu je předpokladem úspěšnosti žaloby. Naléhavý právní zájem je podle stávající soudní praxe dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo právo žalobce nebo právní vztah, na kterém je účasten, ohroženo, popř. tam, kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým.

Podle § 103 o. s. ř., kdykoliv za řízení přihlíží soud k tomu, zda jsou splněny podmínky, za nichž může rozhodnout ve věci samé (podmínky řízení).

Podle názoru soudu I. stupně je žalobce v tomto řízení aktivně věcně legitimován. Aktivní legitimaci žalobce dovodil soud z jeho účasti ve výběrovém řízení bez ohledu na jeho výsledek.

Podle § 3028 odst. 3 věta první občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění, není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy.

S ohledem na den, kdy byla mezi žalovanými smlouva o budoucích smlouvách uzavřena, soud její platnost příp. neplatnost pro rozpor se zákonem č. 128/2000 Sb. v platném znění, hodnotil podle příslušného ustanovení občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013.

Podle § 39 občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013, neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

Neplatnost právního úkonu podle § 39 občanského zákoníku, platného do 31. 12. 2013, je vždy absolutní neplatností a soud k ní přihlíží z úřední povinnosti.

Podle § 2 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Podle § 38 odst. 1 věta první a druhá zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.

Podle § 38 odst. 2 věta první zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, majetek obce musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.

Podle § 39 odst. 1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, záměr obce prodat, směnit 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 jednání neplatné. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.

Podle § 41 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb. v platném znění, k neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v odstavci 2 a v § 38 odst. 4 a § 39 odst. 1 přihlédne soud i bez návrhu.

Předmětem řízení byla žaloba o určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010 ve znění dvou dodatků, s tím, že soud se současně zabýval otázkou, zda žalobce má či nemá naléhavý právní zájem na určení tohoto právního úkonu. Jako předběžnou otázku pro rozhodnutí o tvrzeném naléhavém právním zájmu žalobce na určení neplatnosti smlouvy, musel soud nejprve vyřešit, zda smlouva o budoucích smlouvách uzavřená mezi žalovanými svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění a pak zjistit, zda žalobce má na požadovaném určení naléhavý právní zájem. Soud v této souvislosti provedl porovnání obsahu smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 10. 2010 s obsahem záměru, vyhlášeným na základě usnesení zastupitelstva žalovaného 1/ ze dne 4. 11. 2008 a dospěl k závěru, že obsah smlouvy o budoucích smlouvách uzavřené mezi žalovanými, v podstatné části účelu záměru, pro který byl vyhlášen, neodpovídá. Podle záměru, který žalovaný 1/ vyhlásil, byla jeho předmětem mj. nová výstavba, jejíž součástí „bude“ společenské centrum s kapacitou sálu min. 500 lidí. Tato podmínka ve vyhlášeném záměru, včetně dalších závazných požadavků a doporučení vyhlášovatele (bod 2.1.5 přílohy k záměru žalovaného 1/), nemá pouze „doporučující“ povahu, ale jedná se o závazné požadavky, které měly být podstatnými náležitostmi smlouvy o budoucích smlouvách a jejichž splnění měl vyhlášovatel záměru vyžadovat. Podle názoru soudu I. stupně, je vyhlášovatel, obsahem vyhlášeného záměru vázán a jiné změny než jaké vyhlášené podmínky dovolují, jsou nepřijatelné. Nelze tedy přijmout argumentaci žalovaných, že zbudování společenského centra s kapacitou sálu min. 500 lidí není podstatnou náležitostí vyhlášeného záměru, neboť pak by případný vítěz soutěže byl oprávněn sám, nebo po dohodě s vyhlášovatelem, zvážit, zda v tomto konkrétním projednávaném případě učiní společenské centrum součástí výstavby či nikoli. Pokud je mezi závaznými požadavky a doporučeními vyhlášovatele v příloze k záměru žalovaného 1/ (bod 2.1.5) uvedeno mj., že součástí navržené výstavby „bude“ společenské centrum s kapacitou sálu min. 500 lidí, pak se v této části jedná jednoznačně o závazný požadavek

vyhlášeného záměru žalovaného 1/, který měl být jednou z podstatných náležitostí smlouvy o budoucích smlouvách uzavřené mezi žalovanými dne 16. 7. 2010. Soud I. stupně zastává názor, že vyhlášovatel je obsahem vyhlášeného záměru podle zákona o obcích vázán, a pokud jeho realizaci po skončení soutěže zajišťuje způsobem, v tomto případě prostřednictvím smlouvy o budoucích smlouvách, který odporuje účelu záměru, lze takové jednání považovat za odporující zákonu č. 128/2000 Sb. v platném znění o obecním zřízení. Po skončení nabídkového řízení měla být výsledkem jednání žalovaného 1/ s vítězem soutěže k realizaci záměru uzavřena smlouva s podstatnými náležitostmi odpovídajícími obsahu vyhlášeného záměru i obsahu návrhu, který vítěz soutěže podal a jehož vítězný návrh, mj. výstavbu se společenským centrem s kapacitou sálu min. 500 lidí, obsahoval. Podle zákona o obcích je povinností obce, v tomto případě žalovaného 1/, využívat obecní majetek účelně a hospodárně a pečovat o jeho zachování a rozvoj. Pokud se žalovaný 1/ po skončení výběrového řízení rozhodl, že součástí nové výstavby na jeho pozemcích už kulturní a společenské centrum nebude, pak s obecním majetkem nenakládá jako řádný hospodář v zájmu svých občanů. Rozhodl-li žalovaný 1/ po skončení soutěže, ať už z jakýchkoli důvodů, že záměr v podobě, jak jej vyhlásil, realizovat nehodlá, mohl využít svého práva, které si vyhradil, a to záměr nerealizovat, aniž by musel uvádět důvody, které by ho k takovému rozhodnutí vedly (bod 11.3.2 přílohy k záměru) a neměl přistoupit k uzavření smlouvy o budoucích smlouvách, jejíž obsah neodpovídá vyhlášenému záměru ani vítěznému návrhu, který, jak je uvedeno v preambuli smlouvy o budoucích smlouvách, bude žalovaným 2/ přepracován. Podle názoru soudu I. stupně, pokud žalovaný 1/ dospěl k závěru, že součástí nové výstavby, kulturní a společenské centrum již nebude, měl rozhodnout o nerealizování původně vyhlášeného záměru a o vyhlášení záměru nového, s jinými podmínkami, neboť každému, kdo se chce nabídkového řízení zúčastnit, musí být od počátku jasné, zda vyhlášená soutěž a její podmínky jsou pevné a neměnné, nebo zda je vyhlášovatel může měnit, příp. rušit. Obsahem smlouvy o budoucích smlouvách, uzavřené mezi žalovanými, je v podstatě nový záměr s jiným vymezením jeho předmětu a účelu. Z těchto skutečností vyplývá, že mj. i žalobce má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010), protože nevyhlášením nového záměru se změněnými podmínkami, nemá žalobce, a nejen on, možnost se záměru zúčastnit, což lze považovat za porušení a ohrožení práva, které zákon o obcích fyzickým i právnickým osobám přiznává, a to zúčastnit se řádně vyhlášeného záměru a nabídkového řízení (srovnej např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 797/2000). Na okraj soud podotýká, že pokud rozsudek vyhlášený dne 20. 5. 2015, nabude ve znění, v jakém byl vyhlášen, právní moci, neznamená to, že se ruší výsledky soutěže, v níž byl žalovaný 2/ úspěšný, ovšem žalovaný 1/, v případě, že bude na původně vyhlášeném záměru trvat, by měl s žalovaným 2/ uzavřít novou smlouvu o budoucích smlouvách, odpovídající vyhlášenému záměru i návrhu žalovaného 2/, který byl hodnotící komisí vybrán jako vítězný, aniž by musel být přepracován. V případě, že nová smlouva o budoucích smlouvách mezi žalovanými uzavřena nebude, měl by žalovaný 1/, dle názoru soudu I. stupně rozhodnout, že původně vyhlášený záměr realizovat nebude a vyhlásit záměr nový, jehož se kromě žalobce mohou zúčastnit i osoby další.

Preambuli smlouvy o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010 považuje soud I. stupně za součást smlouvy, která v ní má podstatný význam a od ostatního obsahu smlouvy ji nelze oddělit. Soud proto smlouvu o budoucích smlouvách uzavřenou mezi žalovanými vyhodnotil jako neplatnou v celém rozsahu, neboť odporuje obsahu a účelu vyhlášeného záměru žalovaného 1/, je v rozporu s obsahem vítězného návrhu žalovaného 2/ a byla uzavřena i v rozporu se zákonem o obcích.

Návrhy žalovaného 2/ na provedení důkazu jeho architektonicko-urbanistickým investorským návrhem rozvoje území části centra města Prostějova ze dne 31. 3. 2009, grafickým znázorněním pozemků uvedených v záměru a stávajícího obchodního domu žalobce, internetovou prezentací žalobce, aktuálním projektem žalovaného 2/, seznamem ocenění architektonického studia Ateliér 8000 dle internetové prezentace, architektonicko-urbanistickým investorským návrhem žalobce, internetovým výpisem z katastru nemovitostí pro pozemky parc. č. 2889, 2874 a

parc. č. 112/1 v k. ú. Prostějov, podnětem některých členů zastupitelstva žalovaného 1/ Ministerstvu vnitra ČR ze dne 30. 1. 2012 a dopisem ministerstva vnitra ze dne 21. 3. 2012, soud jako nadbytečné zamítl. Hodnocením jednotlivých návrhů podaných do nabídkového řízení se soud nezabýval, neboť jejich kvalita neměla pro rozhodnutí soudu o žalobě na určení neplatnosti právního úkonu žádný význam.

Námítku žalovaných, že žaloba má šikanózní povahu, neuznal soud za důvodnou, neboť jejich smlouvu o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, vyhodnotil jako neplatný právní úkon, který odporuje zákonu (neplatnost právního úkonu podle § 39 výše citovaného občanského zákoníku je vždy absolutní neplatností, k níž soud přihlíží z úřední povinnosti).

O náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem rozhodl soud podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., podle něhož žalobci, který byl v řízení plně úspěšný, přiznal právo na náhradu nákladů řízení v částce celkem 20.383,55 Kč, která sestává ze zaplaceného soudního poplatku 2.000,00 Kč podle zák. č. 549/1991 Sb. o soudních v platném znění, z odměny právního zástupce žalobce za poskytnutí pěti úkonů právní služby 2.500,00 Kč (příprava a převzetí věci, sepis žaloby, sepis vyjádření k podání žalovaného 1/, sepis vyjádření k podání žalovaného 2/, účast na jednání dne 13. 5. 2015) podle § 7 bod 5 v návaznosti na ust. § 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, z náhrady hotových výdajů 5 x 300,00 Kč režijní paušál podle § 13 odst. 3, z náhrady za ztrátu času 4 x 0,5 hod.à 100,00 Kč podle § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 výše citované vyhlášky, z cestovného 793,02 Kč za použití osobního motorového vozidla zn. VOLKSWAGEN GOLF, RZ 5B79649, s průměrnou spotřebou 7,8 l benzínu/100 km, s ohledem na vzdálenost 122 km z místa sídla právního zástupce žalobce k procesnímu soudu do Prostějova a zpět, při ceně benzínu 35,90 Kč/1 litr a sazbě základní náhrady za používání silničních motorových vozidel 3,70 Kč/1 km podle vyhl. č. 328/2014 Sb. a z 21% DPH 3.190,53 Kč z přiznané odměny, paušálních náhrad a cestovného. Každého z žalovaných, kteří nemají v tomto řízení postavení nerozlučných společníků, zavázal soud k povinnosti nahradit žalobci na nákladech řízení částku 10.191,77 Kč ve lhůtě stanovené podle § 160 odst. 1 o. s. ř. na tři dny od právní moci rozsudku.

P o u ě n í :

Proti tomuto rozsudku **je možno** podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Prostějově, CZ – 797 09 Prostějov, Havlíčkova 16, ve dvou vyhotoveních.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na výkon soudního rozhodnutí.

V Prostějově dne 20. 5. 2015

Za správnost vyhotovení:
Vlasta Vránová

JUDr. Josef Růžička, v. r.
samosoudce