



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Prostějově rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Danou Malechovou jako samosoudkyní ve věci žalobce: **Ing. Jan N a v r á t i l**, nar. 19.7.1968, bytem Prostějov, Kosiřská 18, zastoupeného Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou, advokátkou se sídlem v Mohelnici, Olomoucká 36, proti žalovaným: 1) **Město Prostějov**, se sídlem v Prostějově, nám. T.G.Masaryka 12-14, IČ 00 28 86 59, 2) **MANTHELLAN a.s.**, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, IČ 28 20 56 18, zastoupenému Rostislavem Pekařem, advokátem se sídlem v Praze 1, Václavské nám. 57/813, o určení neplatnosti smlouvy, **t a k t o** :

I. Žaloba na určení, že smlouva o budoucích smlouvách uzavřená dne 16.7.2010 mezi Městem Prostějov, IČ 00288659, a obchodní společností MANTHELLAN, a.s., IČ 28205618, je absolutně neplatná, se zamítá.

II. Žalobce je povinen zaplatit náklady řízení 1. žalovanému ve výši 0 Kč a 2. žalovanému k rukám jeho právního zástupce ve výši 25.080 Kč, ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se svou žalobou, doručenou soudu dne 12.10.2010, domáhal vůči oběma žalovaným určení, že smlouva o smlouvách budoucích uzavřená dne 16.7.2010 mezi oběma žalovanými je absolutně neplatná. **Svoji žalobu odůvodnil tím**, že je občanem Města Prostějova, dlouhodobě se zajímá o majetkoprávní záležitosti svého města a je proto aktivně legitimován k podání návrhu na

soudní přezkoumání platnosti úkonu obce jako veřejnoprávní korporace. Žalobce uvedl, že stávající nemovitost užívá s rodinou a známými tak, že tam chodí nakupovat a tancovat. Dále žalobce uvedl, že dne 4.11.2008 byl vyhlášen 1. žalovaným záměr pronájmu a následného prodeje specifikovaných nemovitostí. Bylo uvedeno, že občané mohou předložit své nabídky či se vyjádřit do 31.3.2009. V příloze k záměru byla uvedena řada podmínek, které musí uchazeč splnit, mimo jiné např. ta, že součástí výstavby bude společenské centrum s kapacitou sálu minimálně 500 lidí. V územním plánu byla v době vyhlášení záměru lokalita vedena jako kulturně-funkční. Dne 21.9.2010 však byla v zastupitelstvu 1. žalovaného schválena změna územního plánu na komerční využití. Dne 10.11.2009 zastupitelstvo 1. žalovaného vydalo následující usnesení: „Zastupitelstvo Města Prostějova po projednání vybírá s ohledem na doporučení komise pro posouzení nabídek jmenované radou Města Prostějova dne 5.5.2009 usnesením č. 9424 jako nejvhodnější architektonicko-urbanistický investorský návrh rozvoje územní části Města Prostějova, ve kterém se nachází obchodně-společenské centrum, nabídku uchazeče MANTHELLAN a.s., se sídlem Olomouc, tř. Svobody 956/31, IČ 28 20 56 18.“ Dne 16.7.2010 byla starostou Města Prostějova bez dalšího schválení v příslušných orgánech města podepsána smlouva o budoucích smlouvách, kdy je již za smluvního partnera města označena žalovaná společnost MANTHELLAN a.s. Dále 27.7.2010 rada Města Prostějova zveřejňuje záměr pronájmu a následného prodeje specifikovaných nemovitostí v k.ú. Prostějov. Tento záměr byl vyhlášen v době, kdy již byla se společností MANTHELLAN a.s. uzavřena smlouva o smlouvách budoucích, nejedná se o vyhlášení záměru nájmu a následného prodeje nemovitostí tak, jak to má na mysli ustanovení § 39 zákona o obcích. Je zde jasný rozpor, co to tedy bylo za záměr zveřejněný dne 4.11.2008, na základě čeho byla uzavřena smlouva o smlouvách budoucích a jak je možné, že byla uzavřena, pokud neprošla řádným schvalovacím procesem dle zákona o obcích. Celý proces uvádí občany v omyl, když není jasné o co a zda se mohou a mohli ucházet, když bylo předem rozhodnuto. Mezi oběma záměry jsou odlišnosti, když některé pozemky jsou zařazené navíc oproti původnímu záměru a jiné jsou vynechány. Pokud jde o vady procesu, které způsobí neplatnost smlouvy o budoucích smlouvách, jsou to tyto:

- 1) Dva odlišné záměry nájemního vztahu a následného prodeje (záměry jsou v podstatě totožné, ale aniž by byl zrušen první, je vyhlášen druhý).
- 2) Obsah smlouvy o budoucí smlouvě je neplatný podle ustanovení § 41 odst. 2 zákona o obcích, když zastupitelstvo obce nerozhodlo o prodeji nemovitostí a rada obce nerozhodla o pronájmu či zřízení věcných břemen a o dalších částech smlouvy.
- 3) Nebyla splněna podmínka schválená zastupitelstvem, tj. zachování kulturně-společenského sálu.
- 4) Výběrová komise byla jmenována toliko radou města.

Žalobce má tedy zato, že celý proces prodeje byl realizován v rozporu s platným právem, že smlouvu starosta uzavřel za překročení své pravomoci bez schválení k tomu příslušnými orgány Města Prostějov, a proto je daná smlouva absolutně, tj. ze zákona, neplatná.

1. žalovaný k žalobě uvedl, že napadená smlouva splňuje všechny podmínky, které zákon určuje pro platnost smlouvy o smlouvě budoucí, ať už se jedná o obchodní zákoník či zákon o obcích. Smlouva je platná i proto, že zastupitelstvo smlouvu řádně schválilo na svém zasedání dne 29.6.2010 a současně je smlouva opatřena doložkou o své platnosti. Dále 1. žalovaný uvedl, že pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí není potřeba, aby obec tento svůj záměr zveřejňovala. Co se týče rozdílu mezi zveřejněným 1. záměrem a 2. záměrem, pak k tomu došlo v důsledku změny

v číslování parcel a rovněž v důsledku navýšení spoluvlastnického podílu města na příslušných parcelách. Záměry si však odpovídají např. ve výměře pozemků. Co se týče proběhlé soutěže, město postupovalo nadstandardně a chtělo, aby se zúčastnilo co nejvíce účastníků, když občané měli právo nahlížet do studií a účastnit se seminářů. První záměr, který byl vyhlášen, nebyl zrušen proto, že to není možné, když se jednalo o již vyhlášený a dokonáný záměr, ke kterému se měli občané možnost vyjádřit. Připojil se rovněž k námitkám uvedeným 2. žalovaným.

2. žalovaný k žalobě uvedl, že žalobce nemá naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy a navrhl žalobu zamítnout. Svůj názor odůvodnil tím, že z konstantní judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že žalobcovu tvrzení je pro prokázání naléhavého právního zájmu zcela nedostatečné a tato konkrétní argumentace byla opakovaně Nejvyšším soudem zamítnuta, když žaloba podle § 80 písm. c) o.s.ř. nemůže být prostředkem ochrany veřejnoprávních zájmů, jimiž zájem občana na řádném a hospodárném nakládání obce s majetkem a řádném rozhodování bezpochyby je. Dále k námitkám uvedeným v žalobě uvedl následující: Smlouva byla schválena zastupitelstvem i radou Města Prostějova. Záměr 1. byl zcela dostatečný pro platné uzavření smlouvy i všech následujících smluv včetně nájemní smlouvy, vyhlášení 2. záměru nebylo právně nutné a bylo učiněno pouze pro vyloučení pochybností a jako dodatečná jistota, a to výlučně ve vazbě na daném okamžiku dosud neuzavřenou nájemní smlouvu. Identifikace pozemku v obou záměrech taktéž není v rozporu. Další námitka žalobce, že nebyla splněna „jedna ze základních podmínek schválených zastupitelstvem“, tj. zachování kulturně-společenského sálu je irelevantní, když nezpůsobuje neplatnost smlouvy. 2. žalovaný dále popřel jakékoli předchozí dohody mezi žalovanými, když se jedná o závažné obvinění, které žalobce nijak nedokládá, nejedná se v daném případě ani o nedovolenou veřejnou podporu. Dále 2. žalovaný uvedl, že komise je dle zákona o obcích pouze fakultativním orgánem, který nemá rozhodovací pravomoci a rada ani zastupitelstvo se jejich doporučeními nemusí řídit. Proto je zcela irelevantní, zda a kým byla výběrová komise jmenována.

Žalobce svým podáním, doručeným soudu dne 29.3.2011, navrhl na základě ustanovení § 92 občanského soudního řádu, aby soud připustil, že do řízení vstupuje na straně žalobce další účastník, a to PRIOR, obchodní domy, a.s., se sídlem Prostějov, Dukelská brána 7, IČ 46 96 23 44. Návrh byl podán s tím, že 2. žalobce 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. Tento naléhavý právní zájem na určení je u žalobce č. 2 dán beze zbytku a nepotřebuje složitějšího odůvodnění jako v případě žalobce č. 1, když žalobce č. 2 byl přímo účastníkem předmětného výběrového řízení, v němž byl nakonec vybrán žalovaný č. 2 a je tedy aktivně legitimován k podání dané žaloby podle konstantní judikatury.

Uvedený návrh žalobce byl soudu doručen za situace, kdy žalobci již byla známa stanoviska k žalobnímu návrhu 1., 2. žalovaného a současně ve věci bylo již nařízeno ústní jednání (na původní termín 13.5.2011). Za tohoto stavu soud návrhu na připuštění účastníka na straně žalobce nevyhověl, a to ze dvou zásadních důvodů:

Prvním z nich je následující znění § 92 odst. 1 o.s.ř.:

Na návrh žalobce může soud připustit, aby do řízení vstoupil další účastník. Souhlasu toho, kdo má takto do řízení vstoupit je třeba, jestliže má vystupovat na straně žalobce.

Toto ustanovení je vykládáno mimo jiné tak, že „je nepřipustné, aby institut záměny účastníka byl obcházen tím, že žalobce nejprve navrhne, aby do řízení přistoupil další účastník (další žalovaný

nebo další žalobce), a pak vezme buď zpět žalobu proti původnímu žalovanému, nebo vezme zpět žalobu zpět s tím, že v řízení bude pokračovat jen další žalobce. Důvodem, proč někteří žalobci takový postup volí, je vyloučení nutnosti souhlasu žalovaného (původního žalovaného) se záměnou. Je-li zřejmé, že původní účastník v době zahájení řízení nebyl věcně legitimován, lze nápravu zjednat jen pomocí jeho záměny. Navrhuje-li tedy žalobce, aby na stranu účastníka, který není a v době zahájení řízení nebyl věcně legitimován, přistoupil další účastník, nemůže soud tomuto návrhu vyhovět, i kdyby jinak formální předpoklady uvedené v § 92 odst. 1 byly splněny.“ (Občanský soudní řád – komentář, str. 405, autoři: Jaroslav Bureš, Ljubomír Drápal, Zdenek Krčmář a kolektiv, 7. vydání, rok 2006, nakl. C.H.Beck). V daném případě bylo zřejmé, že žalobce již v době podání žaloby nebyl aktivně věcně legitimován a této situace si byl (jak vyplývá z odůvodnění návrhu na přistoupení dalšího účastníka na straně žalobce) vědom.

Dalším důvodem je související výklad citovaného ustanovení, podle kterého „rozhodnutí o připuštění přistoupení dalšího účastníka nesmí být v rozporu se zásadou hospodárnosti řízení. Ukazuje-li se např. že by přistoupení dalšího účastníka do řízení vyvolalo další dokazování, které by jinak nebylo potřebné, a že by to ve svých důvodech vedlo k oddálení rozhodnutí ve věci mezi dosavadními účastníky, nejsou zpravidla dány důvody k tomu, aby přistoupení dalšího účastníka do řízení bylo připuštěno“ (Občanský soudní řád – komentář, str. 405, autoři: Jaroslav Bureš, Ljubomír Drápal, Zdenek Krčmář a kolektiv, 7. vydání, rok 2006, nakl. C.H.Beck). V daném případě bylo zřejmé – s ohledem na důvody uvedené níže – že připuštění přistoupení dalšího účastníka PRIOR, obchodní domy, a.s. by znamenalo provádění dokazování ve věci a tím oddálení rozhodnutí mezi původními účastníky řízení. Důvodem je tvrzení navrhovaného účastníka na straně žalobce PRIOR, obchodní domy, a.s., že byl přímo účastníkem předmětného výběrového řízení, ve kterém byl nakonec vybrán žalovaný č. 2), z čehož je zřejmé (pokud by nebyl prokázán opak), že u tohoto žalobce by aktivní legitimace a tím i právní zájem na určení dán byl. Z obou shora uvedených důvodů proto soud přistoupení dalšího účastníka nepřipustil a věc projednal a rozhodl se stávajícími účastníky řízení.

V souladu s ustanovením § 99 odst. 1 o.s.ř. se soud pokusil o smír mezi účastníky a v této souvislosti strany upozornil na právní úpravu a rozhodnutí Nejvyššího soudu, která se po skutkové i právní stránce s daným řízením shodovala. Takto soud seznámil účastníky s rozhodnutím **Nejvyššího soudu ze dne 24.3.2010 sp.zn. 28 Cdo 4365/2009** (dostupný na www.nsoud.cz) podle kterého, s odkazem na své dřívější rozhodnutí **ze dne 27.2.2007, sp.zn. 30 Cdo 2509/2006**, se zdejší soud zabýval problematikou, zda občan, který tvrdí, že smlouva o převodu nemovitostí uzavřená mezi obcí a jiným zájemcem o koupi těchto nemovitostí z majetku obce, je absolutně neplatná z důvodu, že nebyl zveřejněn záměr města nemovitosti prodat, má ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. naléhavý právní zájem na určení, že město (obec) je vlastníkem těchto nemovitostí. V citovaném rozhodnutí dospěl Nejvyšší soud k závěru, že na takovém určení je obecně naléhavý právní zájem dán, neboť v případě, že by dotčená kupní smlouva nebyla platná podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. pro porušení povinnosti města záměr zveřejnit, takže žalobce se o tomto záměru ani nedozvěděl (nemohl dozvědět), byl by 1. žalovaný (obec) povinen záměr obce nemovitosti prodat znovu zveřejnit 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, a žalobce jako potencionální zájemce by se tak mohl zúčastnit nového nabídkového řízení. Dále citované rozhodnutí Nejvyššího soudu odkazuje na další své předchozí rozhodnutí, podle kterého je v každém konkrétním případě třeba zkoumat, zda ten, kdo se domáhá určení neplatnosti, byl potencionálním účastníkem tzv. nabídkového řízení. Podle tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu **ze dne 9.12.2008 pod sp.zn. 28 Cdo 2506/2008** (dostupný na www.nsoud.cz) v daných případech může být žalobcova aktivní legitimace založena toliko na tom, že sporný právní vztah nebo právo se týkají jeho právní sféry. Dále se v tomto rozhodnutí uvádí, že „v případech,

jakým je právě souzený spor, je pak zřejmě nutné přihlédnout k jejich jisté specifičnosti spočívající v ingrenci veřejnoprávního prvku do vztahů, jejichž souladnost s právem je napadána v civilním soudním řízení. Z těchto důvodů se zkoumá právě potencialita účasti žalobce na dotčeném právním vztahu, kterážto musí být naplněna s vysokou mírou jistoty a určitosti, a to v každém konkrétním případě individuálně.“

V daném případě žalobce o svém vztahu k napadené smlouvě uzavřené mezi žalovanými dne 16.7.2010 netvrdil, že byl potencialním účastníkem nabídkového řízení podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vyhlášeného dne 4.11.2008. Žalobce pouze tvrdil, že užívá stávající nemovitost na pozemcích, se kterými 1. žalovaný smlouvou o smlouvě budoucí ze dne 16.7.2010 disponoval, a to spolu se svou rodinou a známými tak, že tam chodí nakupovat a tancovat. Za takové situace bylo v souladu se stanoviskem obou žalovaných nutno dospět k závěru, že žalobce není aktivně věcně legitimován k podání žaloby (není u něj dána potencialita účasti na nabídkovém řízení) a současně tak nemá naléhavý právní zájem na určení podle ustanovení § 80 písm. c) o.s.ř. V tomto soud rovněž odkazuje na již citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 9.12.2008 pod sp.zn. 28 Cdo 2506/2008 (www.nsoud.cz), podle kterého „je existence naléhavého právního zájmu aktivní věcnou legitimací žalobce podmíněna, čili nebyli-li by žalobci aktivně věcně legitimováni, nemohou mít ani naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť nemohou přirozeně doložit, že by se bez tohoto určení jejich právní postavení stalo nejistým nebo bylo jinak ohroženo.“

Na základě shora uvedených závěrů proto soud žalobu v celém rozsahu zamítnul.

Je otázkou, kdy a v jakém rozsahu dojde ke změnám ve stávajícím znění § 39 zákona č. 128/2000 Sb., příp. dalších jeho ustanoveních nebo v dalších zákonných normách, a to s ohledem na informaci zveřejněnou Ministerstvem vnitra ČR (www.mvcr.cz). Podle této informace se připravuje novela zákona o zadávání veřejných zakázek a jedním z klíčových bodů je vnést větší transparentnost do rozhodování obcí a krajů. Členové poradního sboru proto připomínkovali návrh novely o územních samosprávních celcích z dílny Ministerstva vnitra a přijali doporučení, podle kterého mimo jiné doporučili rozšíření aktivní žalobní legitimace ve věci podávání návrhů žalob na neplatnost smluv i na občany dané obce a právnické osoby se sídlem v dané obci. Za současné situace však ničím neomezená aktivní legitimace občanů obce dána není a soud proto musel postupovat podle současné zákonné úpravy a stávající judikatury.

O nákladech řízení soud rozhodl v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 o.s.ř., podle kterého má právo na náhradu nákladů řízení úspěšný účastník řízení. V daném případě byli úspěšní oba žalovaní. 1. žalovanému žádné náklady řízení nevznikly a 2. žalovanému vznikly náklady v souvislosti s právním zastoupením ve výši 20.000 Kč (§ 5 písm. b/ vyhlášky č. 484/2000 Sb.), hotovými výdaji advokáta ve výši 900 Kč (3 x 300 Kč, podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za vyjádření k žalobě, vyjádření k návrhu na přistoupení dalšího účastníka a za účast u jednání) a DPH ve výši 20 % v částce 4.180 Kč (§ 137 odst. 3 o.s.ř.). Lhůta k plnění byla stanovena v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání ve lhůtě do patnácti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Brně, prostřednictvím Okresního soudu v Prostějově, CZ-797 09 Prostějov, Havlíčkova 16, ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li povinnost tímto rozhodnutím uložená splněna dobrovolně, smí se věřitel domáhat jejího splnění výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

V Prostějově dne 8.6.2011

Za správnost vyhotovení:
Magda Nová *mm*



JUDr. Dana Malechová, v.r.
předsedkyně senátu