



Městys Nehvizdy

Pražská 255, 250 81 Nehvizdy

Telefon: 326 992 523, 724 191 245
E-mail: mestys@nehvizdy.cz

Bankovní spojení: KB, a. s.
č. účtu: 5226201/0100
IČO: 00240524

Č. jedn.: 00698/2019/NEH
Datum: 30.04.2019
Vyřizuje: Ing. Iva Prekschlová

Ministerstvo vnitra

odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
nám. Hrdinů 3
140 21 Praha 4

Žádost o stanovisko k možnosti převodu bytů z pohledu zákonnosti a hospodárnosti

Městys Nehvizdy („dále také „městys“) si dovoluje požádat Vás o právní stanovisko, a to i s ohledem na vyjádření Ministerstva vnitra v obdobné záležitosti ze dne 25. 1. 2019, č. j. MV-150629-3/ODK-2018, k následující problematice.

Městys je spoluvlastníkem domů s bytovými jednotkami (druhým spoluvlastníkem je bytové družstvo), přičemž tyto domy byly postaveny v Nehvizdech na počátku 21. století s využitím dotačních prostředků ze státního rozpočtu (MMR). Součástí dotačních podmínek byl i závazek městysu nepřevést vlastnictví nemovitosti na jinou osobu, a to po dobu 20 let od kolaudace objektu; současně byty musely být užívány pro trvalé nájemní bydlení.

Ve vztahu k užívání bytů byly městysem uzavřeny již v roce 2003 nájemní smlouvy, v nichž byl mj. ujednáán závazek odpovídající obsahově smlouvě o smlouvě budoucí darovací, a to konkrétně jako závazek spočívající v právu na uzavření smlouvy s městysem o bezúplatném převodu jeho spoluvlastnického podílu po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí. Kromě toho byl každý nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a dále hradit další členský vklad jako majetkovou účast člena na pořízení (koupi) budovy (bytu), k čemuž byly zavázáni smlouvou o úhradě dalšího členského vkladu a další majetkové účasti člena z roku 2001. Kromě toho byli nájemci povinni uhradit další členský vklad kolem 500.000,- Kč. Ve svém souhrnu tak uhradil každý nájemce částku přesahující 1 milion korun, zatímco městys se na výstavbě podílel toliko finančními prostředky poskytnutými z dotací (jako příjemce dotace), tedy nikoliv vlastními zdroji.

Městys by tedy měl v budoucnu převést dotčené byty (podíly na nich) jejich nájemcům, kteří toto od počátku očekávali a nadále apelují na městys za účelem splnění této smluvní povinnosti. Současné vedení městysu však narazilo v souvislosti s touto otázkou na závažné pochybnosti stran platnosti citovaného smluvního ujednání.

Z podkladů, kterými městys disponuje, předně nijak neplyne dodržení povinnosti zveřejnit záměr budoucího darování nemovitostí. V tomto případě tedy potenciálně hrozí absolutní neplatnost citovaného ujednání.

Důvod absolutní neplatnosti předmětného ujednání by dále bylo možno dovodit vzhledem k **neodůvodnění odchylky od ceny obvyklé**. Bylo-li úmyslem stran při uzavření smlouvy skutečně sjednat závazek darovat nemovitost, respektive „prodat za náklady s převodem vlastnictví spojené“, pak jde nepochybně o sjednání „ceny“ s odchylkou od aktuální (v době realizace) ceny obvyklé, která by jako taková musela být zdůvodněna; existence takových důvodů však není z dostupných podkladů nikterak zřejmá. Nezdůvodnění odchylky od ceny obvyklé bylo přitom považováno za důvod absolutní neplatnosti smlouvy i předtím, než tak výslovně stanovil platný zákon o obcích (tj. do 30. 6. 2016), jak plyne z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. 10. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010: „Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, bez náležitého zdůvodnění této odchylky, svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona o obcích) a je proto podle § 39 obč. zák. neplatná. Jelikož výčet případů relativní neplatnosti podle ustanovení § 40a obč. zák. je uzavřený a posuzovaný případ v něm jako důvod neplatnosti právního úkonu uveden není, jde i zde o neplatnost absolutní. Je-li shledána neplatnost právního úkonu pro rozpor jeho obsahu se zákonem, není pro posouzení věci (a výsledku řízení) již rozhodující, zda se smlouva (současně) přiči dobrým mravům.“ Přičemž obdobný závěr lze nepochybně učinit i ve vztahu k bezúplatnému převodu.

Případná neplatnost ujednání zahrnujících smlouvy o smlouvách budoucích samozřejmě neznamená, že městys nemůže dotčené byty (podíly) jejich stávajícím uživatelům (nájemcům) darovat (při dodržení všech

povinností plynoucích z platného zákona obcí, včetně publikace záměru); **otázkou však je, zda je možno v takovém případě přistoupit skutečně k bezúplatnému převodu podílů.**

Taková odchylka od (současné) obvyklé ceny by musela být pečlivě obhájena legitimními důvody, přičemž s ohledem na judikaturu je otázkou, zda by takovým důvodem mohla být např. ochrana dobré víry druhé smluvní strany. [Srov. k tomu např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. března 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, v němž Nejvyšší soud dovodil obecnou prevenční povinnost druhé strany ověřit si, zda byly při příslušném úkonu naplněny požadavky zákona o obcích, tj. zda došlo k platnému projevu vůle: „*Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhé smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku.“].*

Teoreticky by bylo možné argumentovat i přínosem daného dotačního projektu a vybudování bytových domů pro městys v podobě usazení mladých rodin v něm apod.

Oproti „obvyklé kupní ceně“ by teoreticky bylo možné započíst i případné zhodnocení předmětu nájmu nájemcem, jakož i případný nárok „budoucího obdarovaného“ na náhradu škody, která mu vznikla v důsledku absolutní neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, kdy neplatnost způsobil zřejmě spíše městys. Výše škody by odpovídala právě rozdílu mezi cenou bytové jednotky v místě a čase obvyklou, a cenou, za kterou měl budoucí kupující bytovou jednotku nabýt. K odpovědnosti městysu za škodu je nicméně ve světle výše citované judikatury Nejvyššího soudu třeba přistupovat spíše zdrženlivě.

V uvedeném rozsudku ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, se uvádí: „**Důsledkem absolutní neplatnosti smlouvy je odpovědnost toho, komu lze přičíst zavinění na způsobení neplatnosti smlouvy, za škodu, která v důsledku neplatnosti vznikla. Jde o obecnou odpovědnost za škodu způsobenou zaviněným protiprávním úkonem, jejíž předpoklady vyplývají z § 420 obč. zák. O vztah příčinné souvislosti se jedná, vznikla-li škoda následkem protiprávního jednání žalovaného; byla-li příčinou vzniku škody jiná skutečnost, odpovědnost za škodu nenastává. Vznikne-li jedné ze smluvních stran škoda v důsledku absolutní neplatnosti (dvoustranné) smlouvy, je třeba posuzovat porušení povinností při jejím uzavření na obou smluvních stranách (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1097/2002, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 9/2003). [..] Z výše uvedeného je zřejmé, že pokud odvolací soud došel k závěru o neplatnosti Smlouvy pro absenci jejího schválení zastupitelstvem žalované, a zároveň neshledal spoluzavinění žalobce na škodě vzniklé v důsledku neplatnosti Smlouvy z důvodu jeho dobré víry v její platnost s bližším upřesněním, že „jakožto podnikatel v hornické činnosti (...), mohl vědět, že uzavření předmětné smlouvy mělo předcházet schválení zastupitelstvem, avšak nemusela mu být již známa formální procedura takového postupu“, posoudil věc v rozporu s konstantní judikaturou. Jestliže z právního předpisu vyplývá podmínka pro platnost právního úkonu (smlouvy) a smluvní strana si splnění této podmínky ani dodatečně neprověří, ač to pro ni nepředstavuje žádné podstatné obtíže, jedná se o zjevné porušení požadavku náležité péče – obecné prevenční povinnosti ve vztahu k případné škodě z neplatnosti smlouvy vzniklé, zároveň se tato smluvní strana následně nemůže s úspěchem dovolávat své dobré víry v platnost smlouvy. Pokud bylo v daném případě, ve smyslu výše zmíněné konstantní judikatury a jak ostatně také uzavřel soud prvního stupně, v bytostném zájmu žalobce, aby si ověřil existenci řádného schválení Smlouvy zastupitelstvem žalované, a on tak přesto neučinil a vynaložil v souvislosti se Smlouvou nemalé finanční prostředky, lze jeho jednání v pozici podnikatele (profesionála) hodnotit jako nedodržení náležité obezřetnosti, kterou po něm lze rozumně požadovat, tedy porušení obecné prevenční povinnosti. Argumentace soudů obou stupňů, že taková povinnost pro něj ze zákona nevyplývá, neobstojí, jelikož § 415 obč. zák. se uplatní právě v případech, kde není právním předpisem stanovena konkrétní povinnost. V tomto směru nelze u žalobce ani uvažovat o jeho dobré víře v platnost Smlouvy. **Spoluzavinění žalobce pak tedy v daném případě jistě není nulové, a to přesto, že lze souhlasit s dílčím závěrem odvolacího soudu, že primární a rozhodující zavinění na způsobení neplatnosti Smlouvy nese žalovaná, která měla zajistit schválení svého právního úkonu zastupitelstvem. Ve světle uvedeného, a také s ohledem na konkrétní okolnosti případu (jednání žalované po podpisu Smlouvy utvrzující žalobce, že žalovaná bude postupovat v souladu se Smlouvou), je podíl žalované na škodě jistě větší než spoluzavinění žalobce.“****

S ohledem na výše popsané skutečnosti si dovoluujeme požádat o stanovisko Ministerstva vnitra, přičemž prosíme o konkrétní odpověď na dále uvedené otázky:

1. Je městys Nehvizdy povinen dle nájemních smluv z roku 2003 a v nich obsaženého závazku budoucího darování převést bezúplatně podíly k bytům v intencích takto sjednaného závazku?
2. Jde skutečnost, že se nepodařilo nalézt záměr budoucího darování z roku 2003, k tíži městysu (a má se tedy za to, že záměr v takovém případě zveřejněn nebyl), nebo lze (s ohledem na časový odstup) argumentovat i v tom smyslu, že nenalezení záměru ještě neznámá, že skutečně nebyl zveřejněn?

- 3. Je možné a z pohledu povinností městyse jako řádného hospodáře obhajitelné, aby městys „nově“ daroval dané podíly k bytům za „cenu“ odpovídající nákladům spojeným s převodem (tj. v intencích původní smlouvy), přičemž odchylka od současné obvyklé ceny daných bytů by byla zdůvodněna principem dobré víry nájemců (legitimním dlouhodobým očekáváním převodu podílů), jakož i jejich potenciálními nároky na náhradu škody, popř. rizikem náhrady nákladů soudního řízení, pokud by městys neuspěl v soudním sporu (počet bytů, kterých se daný problém týká, jsou desítky)?**

Popsaný problém je aktuálně velmi palčivý, neboť se týká, jak uvedeno desítek bytů, a proti sobě stojí na jedné straně objektivně pochopitelné zájmy, očekávání a dobrá víra současných nájemců, a na druhé straně povinnost městyse, potažmo zastupitelstva, pečovat řádně o svěřený majetek, kdy – za předpokladu, že by darování všech podílů k bytům za takto zvýhodněnou cenu byl vyhodnocen jako nezákonný – je škoda na majetku městyse značná a vyvolávající případně i trestněprávní odpovědnost současného vedení městyse.

Zdvořile tedy žádáme o Vaše právní stanovisko k popsanému problému a položeným otázkám i s reflexí vyjádření Ministerstva vnitra ze dne 25. 1. 2019, č. j. MV-150629-3/ODK-2018.

S pozdravem
Vladimír Nekolný, starosta

Přílohy:

Nájemní smlouva z roku 2003

Smlouva o úhradě dalšího členského vkladu a další majetkové účasti člena z roku 2001, ve znění dodatku č. 1