



MVCRP006LLYJ

2

MINISTERSTVO VNITRA
náměstí Hrdinů 3
140 21 Praha 4

Č. j.: MV-41889-2/ODK-2009

Praha 8. června 2009
Počet listů: 3

Vážený pan
Ing. Ivan Prchal
tajemník Městského úřadu Žamberk

tajemnik@muzbk.cz

Vyjádření k působnosti orgánů obce v oblasti prodeje nemovitostí z majetku města

Odbor dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra (dále jen „MV“) obdržel dne 25. května 2009 Váš e-mailový dotaz týkající se výše uvedené problematiky. Z tohoto dotazu vyplývají zejména následující konkrétní otázky, k nimž požadujete vyjádření:

- 1) Je možné, aby město v rámci mimosoudního řešení věci učinilo s nabyvateli jednou listinou souhlasné prohlášení a uzavřelo kupní smlouvu?
- 2) Pokud by tento postup byl možný, lze vyhlásit záměr prodeje v době, kdy v katastru nemovitostí jsou jako vlastníci uvedeny třetí osoby, nikoli město?
- 3) Jsou smlouvy, jejichž obsah je v rozporu s vyhlášením záměru, platné?

Uvedené dotazy reagují na způsob realizace dražeb, které proběhly ve městě Žamberk v roce 2002, konkrétně dražby objektu Panoramy čp. 628 v ulici Komenského, objektu čp. 629 v ulici Školská a objektu čp. 77 v ulici Nádražní, vše v k.ú. Žamberk. U uvedených vydražených nemovitostí se totiž dle údajů z Vašeho dotazu podstatně liší záměr prodeje, text dražební vyhlášky, usnesení zastupitelstva o prodeji a kupní smlouva. Jak uvádíte, byl záměr prodeje vždy vyhlášen pouze na budovy, tj. čísla popisná, nikoli na pozemky. V předmětu dražby byly také pouze objekty. Předmětem kupní smlouvy jsou však jak budovy, tak pozemky.

Ke shora uvedeným otázkám sdělujeme následující právně nezávazné stanovisko MV vycházející z pozice tohoto ministerstva jako gestora zákona o obcích (včetně problematiky rozlišení působnosti jednotlivých orgánů obce). S ohledem na věcné zaměření dotazu totiž nebylo možno nezdůraznit určité aspekty právní úpravy.

Obecná právní úprava nakládání s nemovitým majetkem obce je upravena zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění (dále jen „zákon o obcích“). Podle ustanovení § 85 písm. a) citovaného právního předpisu rozhoduje zastupitelstvo obce (dále jen „ZO“) o nabytí a převodu nemovitých věcí, a proto je pro platné uzavření kupní smlouvy

zapotřebí jejího schválení tímto orgánem. Ustanovením § 39 zákona o obcích jsou vymezeny základní podmínky pro převod nemovitého majetku obce, m. j. i ta, podle níž je pro platnost tohoto právního úkonu nutno zveřejnit před rozhodnutím v příslušném orgánu obce záměr prodat nemovitý majetek vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, přičemž z Vašeho dopisu vyplývá, že tato podmínka nebyla splněna.

Tím nastaly účinky ustanovení § 39 odst. 1 věty třetí zákona o obcích, které stanoví, že pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Jestliže tedy obec uzavřela kupní smlouvu, aniž by záměr prodeje byl předem zveřejněn dle zákona, je nedostatek předchozího zveřejnění sankcionován absolutní neplatností právního úkonu, jež nastává od počátku. Tato absolutní neplatnost učiněného právního úkonu přitom nemůže být zhojena ani jeho následným schválením ZO (viz Stanovisko odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra č. 20/2005, zveřejněné na www.mvcr.cz/odk). Zde je ovšem nezbytné respektovat skutečnost, že kupní smlouva, i když uzavřená na základě neplatného úkonu, je aktem občanskoprávním, jehož neplatnost může vyslovit toliko soud.

Způsob řešení této problematické situace se tak sice nachází v rovině občanskoprávní, v níž Ministerstvo vnitra pozbývá své kompetence, avšak nástin možného nezávazného řešení lze vymezit. Jednou z možných variant řešení je dohoda účastníků kupní smlouvy (obec jako jedna smluvní strana a fyzická osoba jako strana druhá), na jejímž základě by došlo k prohlášení těchto účastníků o vzájemném vrácení plnění ze smlouvy, kterou obě strany považují za neplatnou od počátku. Na základě tohoto prohlášení a podaného návrhu na zápis by následně katastrální úřad provedl v souladu s § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění (dále jen zákon o zápisech do katastru) výmaz vkladu vlastnického práva k dotčeným nemovitostem v katastru nemovitostí.

Druhým možným způsobem řešení, pakliže nebudou smluvní strany, popř. jedna ze smluvních stran svolné k uzavření dohody o navrácení nemovitostí, je využití žaloby podle ustanovení § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, přičemž výsledné pravomocné rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva k dotčeným nemovitostem by bylo podkladem pro návrh na výmaz vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí ČR. V obou uvedených případech zahájí katastrální úřad řízení o povolení výmazu vkladu pouze na písemný návrh účastníka/účastníků řízení (§4 odst. 1 v souvislosti s § 4 odst. 2 zákona o zápisech do katastru). V obou případech však doporučujeme zvolený postup předem projednat s příslušným katastrálním úřadem a s právníkem - specialistou.

Po navrácení nemovitostí regulérnímu vlastníku tj. obci, je pro účel realizace prodeje nutné absolvovat celý postup stanovený zákonem o obcích od začátku, což znamená zveřejnit záměr obce prodat nemovitý majetek dle ustanovení § 39 zákona o obcích a dále schválit právní úkon prodeje dotčených nemovitostí zastupitelstvem obce podle ustanovení § 85 písm. a) téhož zákona.

Z výše uvedeného vyplývají odpovědi na Vaše otázky:


1. Oba tyto právní úkony, tj. souhlasné prohlášení a kupní smlouva, by dle názoru MV neměly být vzhledem k výše popsanému postupu obsaženy v jedné listině. Podepsány mohou být prakticky současně, avšak svým vyhotovením by měly vyjadřovat jistý právní postup.
2. Záměr prodeje pozemků je skutečně možno vyhlásit ihned po přijetí souhlasného prohlášení, neboť původně realizovaný prodej byl úkonem od

počátku neplatným. Pokud tuto neplatnost nezpochybňují nabyvatelé, nemá na vlastnictví města vliv ani zápis v katastru nemovitostí.

3. Pakliže byl záměr prodeje zveřejněn ve znění, které neobsahovalo všechny později prodávané nemovitosti, lze mít za to, že nebyl řádně zveřejněn a úkon, s nímž je spojen, je neplatný od samého počátku přinejmenším v těch částech, které vadně zveřejněný záměr neobsahoval. Neplatnost kupní smlouvy ovšem není kompetentní vyslovit MV, ale pouze soud. Proto také považujeme za vhodné zopakovat úplný proces prodeje u všech prodaných nemovitostí, tedy i těch, které byly v původním záměru správně uvedeny.

Co se týká Vámi namítaných vad textu dosavadních smluvních dokumentů, tyto dle názoru MV nejsou vzhledem k úmyslu uzavřít nové kupní smlouvy ve vztahu k řešení daného problému relevantní.

Závěrem podotýkáme, že výše uvedené odpovědi zdejšího odboru nejsou právně závazné, neboť závazný výklad právních předpisů přísluší v konkrétních případech pouze soudům.


Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru