



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 5, sídlem 150 74 Praha 5, nám. Kinských 5, CZ, rozhodl předsedou senátu Mgr. Martinem Šalamounem jako samosoudcem ve věci žalobce: **Občanské sdružení „Zubatého 1“**, IČ: 67778054, sídlem Praha 5, Zubatého 1/269, zast. JUDr. Hanou Marvanovou, advokátkou se sídlem Praha 1, Újezd 409/19, proti žalovaným: **1) Městská část Praha 5**, sídlem Praha 5, nám. 14. října 4, zast. Mgr. Monikou Jiráskovou, advokátkou se sídlem Praha 1, V Jámě 1, **2) Hlavní město Praha**, sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2, zast. JUDr. Ing. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, advokátkou se sídlem Praha 2, Karlovo nám. 18, **3) DENIKA REAL 2000, a.s.**, IČ: 25868705, sídlem Ostrava, Mařátkova 1075/11, zast. Mgr. Barborou Kubinovou, advokátkou se sídlem Praha 3, Milešovská 6, o určení vlastnictví,

t a k t o :

I. U r č u j e se, že 2. žalovaná je vlastníkem budovy č.p. 269, postavené na pozemku parc. č. 2998 a vlastníkem pozemku parc. č. 2998 o výměře 577 m², vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 6749 pro katastrální území Smíchov.

II. 2. žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 41.625,75 Kč, k rukám právní zástupkyně žalobce, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

III. Žaloba se z a m í t á v části, ve které se žalobce domáhal určení vlastnického práva k nemovitostem uvedeným ve výroku I. proti 1. a 3. žalované.

IV. 1. a 3. žalované se vůči žalobci náhrada nákladů řízení nepřiznává.

V. 2. žalovaná je povinna zaplatit České republice, na účet Obvodního soudu pro Prahu 5, soudní poplatek ve výši 1.000,- Kč, do 3 dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou u soudu dne 21.3.2006 (ve znění změny žaloby ze dne 20.12.2006) se žalobce domáhal proti všem uvedeným žalovaným určení, že vlastníkem nemovitostí popsaných ve

výroku I. rozsudku je 2. žalovaná. Tvrdil, že 1. žalovaná je oprávněna samostatně jednat a se souhlasem 2. žalované uzavřít kupní smlouvu týkající se nemovitostí, svěřených 1. žalované do správy (konkrétně jde o bytový dům č.p. 269 se stavebním pozemkem parc. č. 2998, nacházející se v k.ú. Smíchov). Nájemníci tohoto domu projeví již v roce 1992 zájem o jeho privatizaci, v roce 2000 se 1. žalovaná rozhodla dům prodat. Na základě znaleckého posudku byla v roce 2002 určena cena nemovitostí částkou 28,647.150,- Kč. Rada Městské části Praha 5 (dále jen RMČ) se záměrem prodeje nemovitostí dne 17.1.2003 souhlasila, žalobce dne 7.2.2003 nabídl částku 28,650.000,- Kč, která byla jednoznačně nejvyšší. O několik dní později však bez dalšího vysvětlení zvýšil starosta 1. žalované cenu stanovenou znaleckým posudkem, bez vypracování posudku dalšího, o přibližně 5,000.000,- Kč. Protože žalobce (který je občanským sdružením) měl o dům velký zájem, dne 10.4.2003 zvýšil nabídnutou kupní cenu na 33,300.000,- Kč. RMČ potom dne 3.6.2003 vydala rozhodnutí, kterým jednak vyslovila nesouhlas s prodejem domu s pozemkem podle nabídek na základě záměru ze dne 17.1.2003 a naopak vyslovila souhlas se záměrem prodeje těchto nemovitostí za minimální cenu 33,400.000,- Kč. Druhý záměr prodeje za minimální cenu 33,400.000,- Kč byl zveřejněn s podmínkou složení jistiny ve výši 5,000.000,- Kč. Jediným zájemcem o koupi předmětných nemovitostí byla v tomto druhém záměru 3. žalovaná. 1. žalovaná před vyhlášením druhého záměru prodeje s žádným z účastníků původně vyhlášeného záměru nejednala a ani je nevyrozuměla o faktu, že první záměr realizován nebude a jejich nabídka nepostoupila do druhého vyhlášeného záměru. Podmínkou složení vysoké kauce v krátkém časovém období znemožnila účast dalších subjektů ve vyhlášeném záměru. Následně byla dne 21.10.2003 uzavřena kupní smlouva s 3. Žalovanou, týkající se předmětných nemovitostí. Žalobce dále uvedl, že předmětný dům byl vyhlášen kulturní památkou a neměl být tudíž prodáván. Uvedl také, že 2. žalovaná je v řízení pasivně legitimována, neboť byla vlastníkem předmětné nemovitosti a Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo prodej nemovitostí na zasedání dne 29.1.2004. Podle Statutu hl. m. Prahy musel být schválen prodej nemovitého majetku v hodnotě vyšší než 5,000.000,- Kč. K samotné kupní smlouvě uvedl, že je neplatná, neboť: a) v ní nevystupuje subjekt, který byl vlastníkem předmětných nemovitostí, b) není specifikováno, co je předmětem smlouvy, když ve smlouvě se nachází formulace „blíže nespecifikované pohledávky a závazky“, což má vliv na kupní cenu a tuto neurčitost nelze překlenout výkladem, c) postup při prodeji byl nezákonný, d) záměr prodeje nebyl schválen zastupitelstvem městské části Praha 5, e) podmínka složení kauce ve výši 5,000.000,- Kč pro přijetí nabídky, schválená RMČ při vyhlášení záměru ze dne 3.6.2003, nebyla schválena zastupitelstvem městské části, ale ani žádným jiným orgánem 1. žalované, f) záměr prodeje byl vyvěšen a sňat z úřední desky několik měsíců předtím, než o převodu rozhodlo zastupitelstvo 1. žalované, g) kupní smlouva byla uzavřena bez souhlasu 2. žalované a h) jednání při uzavření smlouvy jsou v rozporu s dobrými mravy. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení vlastnického práva spatřuje žalobce v tom, že byl účastníkem původního výběrového řízení a chtěl být také účastníkem řízení nového (v jehož průběhu byla podepsána předmětná kupní smlouva. Postupem žalovaných byla tato účast žalobci znemožněna, jedná se o diskriminační postup, přičemž rozhodnutím ve věci bude zabráněno sporům mezi jednotlivými nájemníky domu a žalovanými, kteří by mohli žaloby podávat samostatně.

Po zrušení předchozích rozsudků soudů všech stupňů nálezem Ústavního soudu ČR žalobce uvedl, že v tomto nálezu se výslovně hovoří o tom, že žalobce má naléhavý právní zájem na požadovaném určení, že vlastníkem předmětných nemovitostí je 2. žalovaná. Hovoří se zde také o tom, že nabídkové řízení proběhlo na základě diskriminační podmínky. Právní úkon vzniklý na základě takového nabídkového řízení je proto neplatný, a to pro rozpor s ust. § 36 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze. Zmíněná diskriminační podmínka způsobuje, že záměr nebyl řádně zveřejněn, kupní smlouva ze dne 21.10.2003 je proto neplatná. 2. žalovaná sice nenese odpovědnost za sjednání této diskriminační podmínky v nabídkovém řízení, nicméně žaloba se týká určení vlastnického práva a vlastníkem předmětných nemovitostí je 2. žalovaná, nikoliv městská část Praha 5. 2. žalovaná také nezabránila tomu, aby vlastnické právo nebylo vloženo do katastru, a to

přesto, že měla informace o nestandardním průběhu tohoto nabídkového řízení a o celé věci v lednu 2004 hlasovalo zastupitelstvo hl. m. Prahy.

1. žalovaná navrhla žalobu zamítnout s tím, že jde o několikátý pokus žalobce o napadení původního vlastnického práva 2. žalované. Řízení ve věci 35C 231/2005 bylo zastaveno v roce 2005, žaloba podaná k soudu dne 21.3.2006 (sp. zn. 24C 156/2006) byla obsahově totožná a lišila se pouze počtem účastníků na straně žalované (chyběla v ní 3. žalovaná). 1. žalovaná také v původním řízení uváděla, že žalobce nemůže mít naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť byl dodržen zákonný postup pro prodej nemovitosti. Po zrušení zamítavého rozsudku nálezem Ústavního soudu ČR 1. žalovaná uvedla, že si je vědoma závěrů tohoto nálezu, na svých tvrzeních však nic nemění.

2. žalovaná navrhla žalobu zamítnout s tím, že není dán naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení, a dále s tím, že žalobce není k podání žaloby aktivně legitimován. Tvrdila rovněž, že ani ona sama není ve věci pasivně legitimována, neboť podle ust. § 18 odst. 1 písm. a) obecně závazné vyhlášky hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb. v platném znění, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, musí městská část oznámit 2. žalované záměr rozhodnout o převodu samostatných pozemků či staveb, jejichž cena zjištěná podle zvláštních předpisů převyšuje 5,000.000,- Kč nebo 50,000.000,- Kč v případě záměru městských částí Praha I až Praha 22. Jelikož cena předmětných nemovitostí tuto částku nepřevyšovala a šlo o záměr městské části Praha 5, nebylo povinností 1. žalované svůj záměr oznamovat 2. žalované. Po zrušení předchozích rozsudků uvedla, že od počátku nebyla účastníkem kupní smlouvy, která je soudem přezkoumávána, není v ní ani uvedena. Ústavní soud také ve svém nálezu hovoří pouze o 1. žalované, nikde nezmiňuje 2. žalovanou. Městské části nakládají s majetkem jako s majetkem vlastním, proto by ani v případě neplatnosti této kupní smlouvy 2. žalovaná nevracela kupní cenu 3. žalované. Žaloba se původně týkala určení neplatnosti kupní smlouvy, následně byla žalobcem přeformulována na určení vlastnického práva 2. žalované. Je pravdou, že vlastníkem předmětných nemovitostí je 2. žalovaná, nicméně u této konkrétní kupní smlouvy to uvedeno není, přičemž 2. žalovaná nezasahuje do jednotlivých úkonů městských částí, které nakládají se svěřenými nemovitostmi samostatně. Pokud by bylo žalobě proti 2. žalované vyhověno, musela by vrátet kupní cenu 3. žalované, přestože jí ani neobdržela a celou situaci nezavinila.

3. žalovaná navrhla žalobu zamítnout s tím, že vlastnické právo k nemovitostem, které jsou předmětem kupní smlouvy, nabyta v souladu se zákonem, a to na základě řádně oznámeného záměru. Splnila přitom veškeré podmínky uložené v oznámení záměru prodeje bytového domu, a to jak podmínky týkající se technické stránky, tak i podmínku předložení nejvyšší nabídky kupní ceny. Po zrušení předchozích rozsudků zmíněným nálezem uvedla, že se zcela ztotožňuje se stanoviskem 2. žalované.

Soud ve věci rozhodl nejprve rozsudkem ze dne 11.9.2007, č.j. 25C 160/2006 – 117, kdy žalobu zamítl s tím, že neshledal naléhavý právní zájem žalobce na požadovaném určení (žalobce se v té době domáhal určení, že vlastníkem předmětných nemovitostí je 2. žalovaná, přestože judikatura připouštěla existenci naléhavého právního zájmu tehdy, je-li žalováno na určení, že smlouva o převodu nemovitostí uzavřená mezi obcí a třetí osobou, je neplatná). Z tohoto důvodu soud (ve smyslu v rozsudku citované judikatury) také neprováděl žádné dokazování (nepřezkoumával žalobu po věcné stránce) a žalobu zamítl.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze usnesením ze dne 11.3.2008 č.j. 15Co 554/2007 – 147 rozsudek soudu I. stupně zrušil s tím, že z judikatury na věc se vztahující nelze dovodit, že by byla vyloučena žaloba na určení existence vlastnického práva jednoho z žalovaných k předmětným nemovitostem, když podle této judikatury má naléhavý právní zájem na určení ten, kdo tvrdí, že v určené lhůtě projevil o koupi zájem a učinil obci nabídku, a přesto s ním smlouva podepsána nebyla. Posouzení otázky platnosti kupní smlouvy je potom otázkou předběžnou ve vztahu k řešení otázky (ne) existence práva nebo právního vztahu, který měl být tímto úkonem založen.

Vázán těmito závěry, soud poté žalobu věcně projednal a rozsudkem ze dne 16.10.2008 č.j. 25C 160/2006 - 157 ji zamítl s odůvodněním, že bylo pouze věcí obce, zda předmětné nemovitosti prodá na základě prvního vyhlášeného záměru (a tedy na základě nejvyšší nabídky žalobce) nebo přistoupí k jednání o záměru druhém, v němž byly podmínky nastaveny jinak. Dospěl také k závěru, že jedinou nezbytnou a zákonnou podmínkou platnosti převodní smlouvy je předchozí zveřejnění záměru prodeje zákonem předvídaným způsobem a k takovému zveřejnění 1. žalovaná přistoupila. Z tohoto hlediska proto kupní smlouvu ze dne 21.10.2003 za absolutně neplatnou neshledal. Soud zároveň neshledal aktivní legitimaci žalobce k podání této určovací žaloby.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24.3.2009 č.j. 15Co 65/2009 - 182 rozsudek soudu I. stupně ve výroku o věci samé potvrdil, přičemž dospěl k závěru, že žalobce postrádá aktivní věcnou legitimaci k této určovací žalobě, neboť není účastníkem právního vztahu, o nějž v řízení jde. Nepodal-li totiž po zveřejnění záměru nabídku na koupi předmětných nemovitostí, nemůže se sporný vztah ani nijak týkat jeho právní sféry. Záměr prodeje byl řádně zveřejněn a nabídka žalobcem učiněna nebyla, žalobce tak nemá naléhavý právní zájem na požadovaném určení.

Nejvyšší soud ČR následně usnesením ze dne 3.1.2011 č.j. 28Cdo 4132/2009 - 204 dovolání žalobce odmítl s tím, že lze zcela odkázat na odůvodnění rozsudků soudů nižších instancí. Žalobci nesvědčí naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť se vlastní vinou nezúčastnil řízení o záměru, na jehož konci byla uzavřena zkoumaná kupní smlouva. 1. žalovaná by tak nebyla povinna žalobci nemovitosti prodat, neboť je v kompetenci a na uvážení obce, jak bude se svým majetkem v rámci své samostatné působnosti nakládat.

Na základě stížnosti žalobce zrušil Ústavní soud ČR svým nálezelem ze dne 20.6.2012, sp. zn. IV. ÚS 116711, rozhodnutí soudů všech stupňů s tím, že *"judikatura obecných soudů zastává stanovisko, že absolutní neplatnosti smlouvy o převodu nemovitosti z majetku obce se může dovolat jen ten, kdo je v tomto řízení aktivně legitimován, tedy ten, kdo má naléhavý právní zájem. Aktivně legitimovanými k podání takové žaloby mohou být pouze osoby, do jejichž právních poměrů by se určení neplatnosti smlouvy mohlo promítnout, tedy neúspěšný účastník nabídkového řízení či potenciální účastník nabídkového řízení, který by nabídku obci předložil, pokud by záměr obce o převodu majetku byl řádně zveřejněn tak, aby se o něm mohl dozvědět. Aktivní legitimaci a naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu tedy nemá každý, kdo neplatnost tvrdí; určovací žaloba nemůže být prostředkem kontroly občanů hospodaření s obecním majetkem. Judikatura obecných soudů dodává, že kdyby byla komukoli přiznána aktivní legitimace k podání takové žaloby, mohl by kdokoli žalovat neplatnost kteréhokoliv právního úkonu, což by vedlo k protismyslným důsledkům. Citovaná judikatura obecných soudů je rozumná a přiléhavá, neboť soudní rozhodování neslouží k řešení teoretických akademických sporů, jejichž výsledek se nijak nepromítne do právní sféry účastníka řízení, ani k zatěžování soudů nesmyslnými či šikanózními žalobami a také nenahrazuje kontrolní mechanismy v rámci územní samosprávy. V projednávané věci však obecné soudy aplikovaly tyto judikatorní závěry mechanicky, nezohlednily specifické okolnosti případu a v důsledku uvedeného přijaly rozhodnutí ústavně neakceptovatelná. Právní názory v nálezu Ústavního soudu vyjádřené jsou v dalším řízení pro obecné soudy závazné dle článku 89 odst. 2 Ústavy"*.

Jak již bylo uvedeno v odůvodnění předchozího rozsudku soudu I. stupně, Nejvyšší soud ČR dospěl ve svém rozhodnutí ze dne 27.2.2007 (sp. zn. 30Cdo 2509/2006) k závěru, že *"aktivně legitimován k žalobě na určení neplatnosti smlouvy je nejen účastník této smlouvy (jeho právní nástupce), ale každá osoba, na jejíž právní postavení by deklarování této neplatnosti soudem mohlo mít příznivý dopad. Toto příznivé ovlivnění by mělo spočívat v tom, že by jí zakládalo či umožňovalo s poukazem na tuto deklaraci uplatnit vlastní (vynutitelná) práva s předmětem neplatné smlouvy související. Absolutní neplatnosti právního úkonu se v řízení o určení neplatnosti smlouvy může dovolat jen ten, kdo je v tomto řízení aktivně legitimován, tedy ten, kdo má naléhavý právní zájem. Nemůže platit, že naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu má každý, kdo tuto neplatnost tvrdí. Tvrdí-li žalobce, že nebyl zveřejněn záměr města předmětné nemovitosti*

prodat, a že mu tak bylo znemožněno se k tomuto záměru vyjádřit a předložit svoji nabídku, má ve smyslu ust. § 80 písm. c) o. s. ř. naléhavý právní zájem na požadovaném určení a vyhovění určovací žalobě by mohlo mít příznivý dopad na jeho právní postavení".

V rámci nového projednání věci je soud vázán také závěry prezentovanými v citovaném nálezu Ústavního soudu ČR a musí tedy dospět k jednoznačnému závěru, že žalobci svědčí naléhavý právní zájem na požadovaném určení. K podání této určovací žaloby je tak žalobce aktivně legitimován, a právě i s ohledem na odůvodnění citovaného ústavního nálezu již není třeba tyto otázky podrobněji hodnotit. Je-li dán žalobcům naléhavý právní zájem na požadovaném určení a zároveň jeho aktivní legitimace ve sporu, zbývá pouze vyřešit otázku, zda (a případně která z žalovaných) je ve věci pasivně legitimována.

Soud z provedených důkazů zjistil, že žalobce je občanským sdružením nájemníků, jehož cílem je zajištění koupě nemovitosti čp. 269 v Praze 5, Zubatého 1, zajištění správy, provozu a údržby této nemovitosti a zajištění služeb s bydlením v ní spojených. Sdružení bylo založeno na dobu neurčitou s tím, že vzniklo registrací u Ministerstva vnitra (prokázáno stanovami žalobce ze dne 6.11.1997). Prvý zájem o privatizaci předmětných nemovitostí byl ze strany obyvatel domu projeven již v roce 1997, komise pro privatizaci přitom doporučila, aby dům byl ponechán v majetku městské části (dopis ze dne 11.11.1997). V roce 2002 však již došlo ke změně tohoto stanoviska, neboť byl na základě objednávky Úřadu městské části Praha 5 (dále jen ÚMČ) vypracován znalecký posudek, kterým byla zjištěna cena celého objektu (včetně pozemku) ve výši 28,647.150,- Kč (znalecký posudek č. 1297-272/02). Dne 14.1.2003 Rada městské části Praha 5 (dále jen RMČ) souhlasila se záměrem prodeje této nemovitosti a uložila odboru obchodních aktivit MČ záměr zveřejnit a připravit podklady pro výběr zájemce, nejpozději do 28.2.2003 (usnesení 1/24/2003). Oznámení záměru bylo potom dne 17.1.2003 vyvěšeno na úřední desce ÚMČ a snato dne 14.2.2003 s tím, že v něm byl předmětný dům popsán, byla uvedena jeho cena zjištěná výše zmíněným znaleckým posudkem a rovněž bylo upřesněno, že nabídky na jeho koupi se mají zasílat do 14.2.2003 (v zalepené obálce na adresu ÚMČ nebo do podatelny ÚMČ s uvedením kupní ceny a formy její úhrady). Dva členové výboru žalobce dopisem ze dne 7.2.2003 předložili takovou písemnou nabídku, kdy nabízená kupní cena 28,650.000,- Kč měla být zaplacená ve dvou částech (30% v den podpisu kupní smlouvy a 70% po obdržení výpisu z katastru nemovitostí). V případě, že by ÚMČ rozhodl o prodeji domu žalobci, členové sdružení byli připraveni založit bytové družstvo, přičemž tato právnická osoba by jednala o prodeji, uzavření smlouvy a stala by se vlastníkem nemovitosti (dopis ze dne 7.2.2003). Dne 26.2.2003 byly za účasti tří osob otevřeny obálky, které obsahovaly 4 nabídky podle výše uvedeného záměru a ze zápisu plyne, že nabídka žalobce téměř dvojnásobně převyšovala druhou nabídku v pořadí. Starosta MČ následně požádal žalobce na základě předchozího jednání (kdy bylo jednáno o požadavku MČ na zvýšení nabízené kupní ceny na 33 – 35 milionů Kč) o projednání této ceny ve sdružení a sdělení výsledné kupní ceny do 15.4.2003 (dopis ze dne 31.3.2003). Předsedkyně žalobce na tento dopis reagovala tím, že (po projednání na členské schůzi) zvýšila kupní cenu na 33,300.000,- Kč. Upozornila, že tato cena je již na samé hranici možností žalobce splácet úvěr (dopis ze dne 10.4.2003). RMČ dne 3.6.2003 nesouhlasila s prodejem předmětného domu na základě nabídek došlých do 26.2.2003 s tím, že naopak souhlasila se záměrem prodeje za minimální cenu 33,400.000,- Kč, záměr prodeje měl být přitom zveřejněn do 30.6.2003 (usnesení 23/791/2003).

Oznámení záměru bylo vyvěšeno na úřední desce ÚMČ dne 6.6.2003 a snato dne 23.6.2003 s tím, že v něm byl předmětný dům popsán, byla uvedena jeho cena zjištěná znaleckým posudkem a bylo upřesněno, že nabídky na jeho koupi se mají zasílat v zalepené obálce na adresu ÚMČ nebo do podatelny ÚMČ s uvedením kupní ceny a formy její úhrady, přičemž u právnické osoby byl (stejně jako v předchozím záměru) požadován výpis z obchodního rejstříku. Nově se zde však objevila podmínka pro přijetí nabídky, spočívající ve složení jistiny ve výši 5,000.000,- Kč na depozitní účet MČ, která bude poté započtena do kupní ceny. Dopisem ze dne 9.6.2003 1. žalovaná oznámila žalobci závěry usnesení 23/791/2003 s tím, že záměr bude znovu zveřejněn na úřední desce od

6.6.2003 do 23.6.2003. Tento dopis byl žalobci doručen dne 13.6.2003, žalobce na něj reagoval dopisem ze dne 16.6.2003 s tím, že požádal o prodloužení zveřejnění záměru do konce června 2003. Uvedl, že má i nadále zájem o koupi domu a žádal, aby se věcí zabýval starosta nebo pověřený zastupitel na schůzi, která bude svolána dne 22.6.2003. 3. žalovaná projevila zájem o koupi předmětné nemovitosti za částku 33,500.000,- Kč (tedy jen o 100.000,- Kč vyšší než byla minimální cena stanovena MČ), zároveň na účet 1. žalované zaslala částku 5,000.000,- Kč jako finanční depozitum. Dne 24.6.2003 byla za účasti 3 osob otevřena pouze jediná obálka, která obsahovala nabídku 3. žalované podle výše uvedeného záměru, a to v částce 33,500.000,- Kč (při složení jistiny ve výši 5,000.000,- Kč) a mezi stranami není sporu o tom (a plyne to rovněž ze zápisu z otevírání obálek), že ze strany obyvatel domu Zubatého 1 (či jimi zřízené právnické osoby) v té době žádná nabídka nepřišla. RMČ poté dne 22.7.2003 souhlasila se záměrem prodeje za nabídnutou cenu 33,500.000,- Kč 3. žalované a uložila starostovi předložit prodej domu ke schválení ZMČ do 18.9.2003 (usnesení 30/10/2003). To dne 18.9.2003 schválilo prodej 3. žalované za výše uvedenou kupní cenu a uložilo starostovi prodej realizovat do 31.3.2004 (usnesení Z 8/18/2003).

Mezi 1. žalovanou jako prodávající a 3. žalovanou jako kupující byla potom uzavřena smlouva, jejímž předmětem byl prodej předmětných nemovitostí (popsány jako budova čp. 269 a pozemek parc. č. 2998 se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, včetně dluhů vyplývajících z nájemních smluv). 1. žalovaná se ve smlouvě označila jako správce svěřeného majetku 2. žalované, přičemž popsané nemovitosti za kupní cenu 33,500.000,- Kč prodala 3. žalované s tím, že na kupní cenu započítala složenou jistinu ve výši 5,000.000,- Kč. Zbývajíc část kupní ceny měla být zaplacená do 14 dnů po obdržení doložky o schválení prodeje nemovitostí orgány 2. žalované. Smlouva vstupovala v platnost a účinnost dnem podpisu všem smluvními stranami, právní účinky vkladu vlastnického práva nastávaly ke dni doručení návrhu na tento vklad (kupní smlouva ze dne 21.10.2003).

Zastupitelstvo hlavního města Prahy (dále jen ZHLMP) k oznámení předmětného záměru prodeje uložilo Radě Hlavního města Prahy (dále jen RHLMP) po projednání s žalovanými 1) a 2) a zástupci žalobce předložit návrh ZHLMP (usnesení č. 13/29 ze dne 18.12.2003). ZHLMP poté schválilo záměr MČ ze dne 30.9.2003 na prodej věcí z vlastnictví 2. žalované, svěřených 1. žalované do správy, a to předmětných nemovitostí 3. žalované za nabídnutou cenu 33,500.000,- Kč (usnesení 14/07 ze dne 29.1.2004). ZMČ dne 22.4.2004 vzalo na vědomí usnesení ZHLMP ze dne 29.1.2004, kterým byl schválen záměr prodeje předmětných nemovitostí a trvalo na svém usnesení ze dne 18.9.2003, kterým byl záměr prodeje nemovitostí 3. žalované schválen.

Jiné důkazy není třeba v řízení hodnotit, neboť Ústavní soud ČR v citovaném nálezu dospěl k závěru, že *"obec (1. žalovaná - tedy městská část) požívá smluvní volnosti v tom ohledu, že se může svobodně rozhodnout, zda a za jakých podmínek uzavře kupní smlouvu, přičemž je oprávněna stanovit detailní kritéria výběru zájemce o koupi včetně takových, které dovolují předpokládat, že nabyvatel bude finančně zajištěný řádný hospodář schopný o nemovitost řádně pečovat. Současně však nesmí zapomenout, že nabídkové řízení musí probíhat v souladu s dobrými mravy a principy slušnosti, tedy na to, aby předem stanovená kritéria nebyla chápána pouze jako záminka pro výběr předem stanoveného zájemce. Okolnosti projednávané věci posuzované ve svém souhrnu nasvědčují tomu, že právě k tomuto účelu sloužilo nové nabídkové řízení zahájené zveřejněním druhého záměru dne 6.6.2003. Stanovení jistiny ve výši 5,000.000,- Kč jakožto podmínky pro účast v druhém nabídkovém řízení se jeví jako čistě diskriminační kritérium vedoucí k účelovému zabránění účasti stěžovatele v tomto řízení a umožnění prodeje nemovitostí předem vybranému zájemci. Zavedení takové podmínky samo o sobě diskriminační není, protože může zcela oprávněně směřovat k potvrzení vážného zájmu subjektu, který nabídku činí. Takové záruky však nebylo městské části třeba, neboť nájemci i občanské sdružení stabilně po celé desetiletí projevovali zájem o koupi předmětných nemovitostí, vyhověli žádosti starosty o zvýšení nabízené kupní ceny v prvním nabídkovém řízení, projevovali snahu zúčastnit se druhého nabídkového řízení a vyvíjeli úsilí k*

získání úvěru ke složení jistiny, tedy činili všechny kroky k tomu, aby mohli nemovitosti získat do svého vlastnictví. Legitimním důvodem pro stanovení podmínek výběru zájemce může být také zajištění solventnosti zájemce, což však složení zálohy nezaručuje; ta pouze prokazuje, že zájemce disponuje částkou ve výši zálohy, ale nikoli, že je schopen uhradit celou kupní cenu. Městské části bylo známo, že koupí nemovitostí by nájemci financovali z úvěru, tedy zcela běžným a standardním způsobem, kterým občané v současnosti nabývají vlastnické právo k nemovitostem určeným k zajištění jejich bytové potřeby, přičemž tento proces nebývá nadměrně komplikovaný či zdlouhavý. Nic nenasvědčuje tomu, že by městská část usilovala o prodej nemovitostí a zaplacení kupní ceny v krátké lhůtě, která by nedostačovala k vyřízení úvěru ze strany nájemců, poněvadž nabídkové řízení bylo ukončeno 23.6.2003, prodej společnosti DENIKA REAL byl schválen zastupitelstvem městské části dne 18.9.2003 s tím, že má být realizován do dne 31.3.2004. Vše je umocněno skutečností, že ani výsledná kupní cena 35,500.000,- Kč zaplacená společností DENIKA REAL, která se jen nepatrně odlišuje od ceny nabídnuté stěžovatelem v prvním nabídkovém řízení (35,300.000,- Kč) a stanovené minimální ceny v druhém záměru (35,400.000,- Kč), nesvědčí o vážné nespokojenosti městské části s nabídkou stěžovatele a nutností zveřejnit nový záměr. Ústavní soud nezpochybňuje právo obce, resp. městské části opakovaně vyhlásit nabídkové řízení ohledně téže nemovitosti či vymezit podmínky, které musí splňovat zájemce o jejich koupi, případně podmínky prodeje, nicméně i takový postup musí mít racionální a obhajitelnou základnu a nesmí sloužit k podezřelému a netransparentnímu nakládání s obecním majetkem. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly".

Soud se při hodnocení věci může rovněž opřít o závěry prezentované v uvedeném nálezu o tom, že "na základě již výše analyzovaných okolností projednávaného případu posuzovaných ve vzájemné souvislosti je třeba uzavřít, že podmínka složení jistiny ve výši 5,000.000,- Kč v krátké lhůtě v opakovaném nabídkovém řízení, jehož výsledek stran nejvyšší nabídnuté kupní ceny se výrazně nelišil od nabídky, kterou stěžovatel učinil v předchozím nabídkovém řízení, měla diskriminační povahu s cílem zamezit účasti stěžovatele v druhém nabídkovém řízení vytvořením podmínek pro výběr předem stanoveného zájemce. Tento závěr pak s sebou nese ten důsledek, že při vymezení okruhu osob legitimovaných k podání žaloby o určení neplatnosti napadené kupní smlouvy je nutno nepřikládat právní relevanci podmínce složení jistiny, takže na stěžovatele mělo být pohlíženo i v duchu výše citované judikatury Nejvyššího soudu jako na potenciálního účastníka nabídkového řízení, jemuž svědčí žalobní legitimace a právní zájem na požadovaném určení, neboť nebylo-li by diskriminační podmínky, stěžovatel by se druhého nabídkového řízení zúčastnil".

Soud proto dospěl k závěru, že žalobce má nejen naléhavý právní zájem na požadovaném určení, zároveň je ale také postaveno dostatečně na jisto, že kupní smlouva uzavřená mezi 1. žalovanou (jednající za vlastníka nemovitostí, tedy 2. žalovanou) a 3. žalovanou nemůže být platná, neboť (v pořadí druhé) nabídkové řízení proběhlo za použití diskriminační podmínky (složení jistoty) a na žalobce (přestože se tohoto druhého záměru nezúčastnil) mělo být pohlíženo jako na jeho účastníka.

Vznikla-li uvedená kupní smlouva na základě takového nabídkového řízení, je neplatná pro rozpor s ust. § 36 odst. 1 věta poslední zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen zákona). Diskriminační podmínka zmíněná v ústavním nálezu má za následek, že (v pořadí druhý) záměr prodeje nebyl řádným způsobem zveřejněn, žalobci byla odepřena možnost se záměru zúčastnit a kupní smlouva ze dne 21.10.2003 je proto absolutně neplatná.

Soud si v této souvislosti uvědomuje, že Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 22.5.2002, sp. zn. 28Cdo 1895/2001 uvedl, že „neúspěšný účastník nabídkového řízení má naléhavý právní zájem na určení, že smlouva o převodu nemovitostí ve vlastnictví obce, kterou obec uzavřela s jiným zájemcem o koupi, je neplatná“ a že žalobce této právní větě navrhovaný rozsudečný výrok nepřizpůsobil (žaluje na určení vlastnického práva 2. žalované), nicméně má za to, že žaloba

domáhající se určení vlastnického práva k nemovitostem poskytuje žalobci stejnou ochranu jako žaloba na určení neplatnosti smlouvy, ba naopak lze uzavřít, že taková žaloba mu ve svém důsledku poskytuje ochranu ještě vyšší, neboť rozsudek na jejím základě vydaný výslovně stanoví, kdo je vlastníkem nemovitostí (tedy že jím není ten účastník záměru, s nímž byla podepsána neplatná kupní smlouva, ale naopak ten, kdo byl před vyhlášením záměru skutečným vlastníkem nemovitostí) a takové určení je potom přímo použitelné pro zápis do katastrálního operátu. Takovým zápisem bude poté dosaženo stavu, který tu byl před uzavřením neplatné kupní smlouvy a bude záležet jen na jednotlivých účastnících sporu, jak budou dále při privatizaci předmětných nemovitostí postupovat. Pokud by soud žalobu zamítl pro formální nesoulad navrženého žalobního petitu se zmíněným rozsudkem dovolacího soudu, odepřel by žalobci právo na soudní ochranu a (jak ostatně uvedl i Ústavní soud ČR v citovaném nálezu) přistoupil by k řešení problému přespříliš formalistickým způsobem.

Po vyřešení otázky (ne)platnosti převodní smlouvy, uzavřené mezi žalovanými 1) a 3) a otázky použitelnosti navrženého rozsudečného výroku se soud zabýval již jen tím, která z žalovaných bude v takto formulovaném rozsudečném výroku na straně žalované vystupovat.

A dospěl k závěru, že je-li žalováno na určení vlastnického práva k nemovitostem v případě, že je kupní smlouva uzavřená mezi městskou částí a 3. osobou neplatná, může být v řízení pasivně legitimován jen ten, kdo byl vlastníkem nemovitostí před jejich převodem.

Podle ust. § 34 odst. 1 zákona hlavní město Praha nakládá s vlastním majetkem a hospodaří s ním za podmínek stanovených tímto nebo zvláštním zákonem podle vlastního rozpočtu.

Podle ust. § 34 odst. 3 zákona městské části nakládají za podmínek stanovených tímto zákonem a Statutem (obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy) se svěřeným majetkem hlavního města Prahy. Městské části vykonávají při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném tímto zákonem a Statutem.

Z těchto ustanovení tedy plyne, že vlastníkem předmětných nemovitostí nebyla před jejich převodem do vlastnictví 3. žalované městská část Praha 5 (1. žalovaná), ta pouze s majetkem 2. žalované na základě zákonného zmocnění uvedeného v ust. § 34 odst. 3 zákona nakládala a vykonávala práva a povinnosti vlastníka (mohla tedy nemovitosti zejit, k čemuž došlo napadenou smlouvou, nicméně stále se jednalo o nemovitosti vlastněné 2. žalovanou, u nichž 1. žalovaná vykonávala pouze správu). Ostatně tyto zásady jsou přímo popsány v ust. § 34 odst. 5 zákona, podle něhož městské části mohou nabývat věci do vlastnictví hlavního města Prahy (tedy jen do vlastnictví 2. žalované a nikoliv do vlastnictví svého). Tyto věci se městským částem svěřují dnem jejich nabytí do vlastnictví hlavního města Prahy.

Ze zákona byla proto 2. žalovaná vlastníkem předmětných nemovitostí ke dni uzavření kupní smlouvy mezi 1. a 3. žalovanými, a je-li napadená kupní smlouva neplatná pro rozpor se zákonem, je vlastníkem nemovitostí opět 2. žalovaná. Je přitom pravdou, že 2. žalovaná nenese přímou odpovědnost za sjednání zmíněné diskriminační podmínky v nabídkovém řízení (ta odpovědnost plně tíží 1. žalovanou, 2. žalovaná se však na věci podílela tím, že o zamýšleném záměru a pochybnostech o něm informována byla, přesto jeho realizaci nezabránila), nicméně jedná-li se o žalobu na určení vlastnického práva, může jí soud vyhovět jen ve vztahu k tomu, kdo je vlastníkem nemovitostí a ne proti tomu, kdo neplatnost převodní smlouvy způsobil.

Proto bylo určovací žalobě vyhověno ve vztahu mezi žalobcem a 2. žalovanou, ve vztahu k zbývajícím žalovaným byla pro nedostatek jejich pasivní legitimace zamítnuta. Vyhovět žalobě proti těmto žalovaným nešlo také z toho důvodu, že proti žádné z nich nesměřoval žalobní petit.

O nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a 1. žalovanou bylo rozhodnuto podle ust. § 150 o.s.ř., kdy tato žalovaná byla sice v řízení procesně úspěšná, avšak (jak popsáno shora a rovněž

v předchozím rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 24.3.2009, s jehož závěry se v této části soud ztotožňuje) byla to ona, kdo po prvním vyhlášení záměru prodeje a nejvyšší nabídce žalobce tuto nepřijala a poté, kdy žalobce v rámci druhého záměru nabídku nepodal, přijala nabídku pouze o 100.000,- Kč vyšší. Pro aplikaci mimořádného ust. § 150 o.s.ř. tak vedou soud okolnosti, které přiměly žalobce k soudnímu uplatnění nároku.

O nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a 3. žalovanou bylo rozhodnuto rovněž podle ust. § 150 o.s.ř. s tím, že tato účastnice nabídkového řízení se na vzniku shora popisovaného stavu jednoznačně podílela.

O nákladech řízení ve vztahu mezi žalobcem a 2. žalovanou bylo rozhodnuto podle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy procesně zcela úspěšnému žalobci soud přiznal náhradu nákladů spojených se zaplacením soudního poplatku z žaloby (před rozhodnutím o osvobození od soudních poplatků) ve výši 1.000,- Kč a dále nákladů spojených se zastoupením advokátem. Ty jsou tvořeny 7 úkony právní služby po 1.000,- Kč (ust. § 11 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., jejíž aplikace vyplývá z ust. § 151 odst. 1 a 2 věta druhá za středníkem o.s.ř. a nálezů Ústavního soudu ČR ze dne 17.4.2013, sp. zn. Pl. ÚS 25/12, a to ust. § 11 odst. 1 písm. a) uvedené vyhlášky - převzetí a příprava zastoupení, písm. d) - písemné podání žaloby a vyjádření ve věci samé ze dne 17.10.2006, 20.12.2006 a 8.8.2007, písm. g) - účast na jednání dne 3.4.2007 a 11.9.2007, když jejich výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném do 31.8.2006 - tarifní hodnota 10.000,- Kč) a dále 7 náhradami hotových výdajů po 75,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném do 31.8.2006). Žalobci byla za použití totožných ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb. (avšak ve znění účinném od 1.9.2006 do 31.12.2010) přiznána náhrada nákladů spojených se zastoupením advokátem v odvolacím řízení, konkrétně v rozsahu 2 úkonů právní služby po 2.100,- Kč (ust. § 11 odst. 1 písm. k) - písemné podání odvolání a písm. g) - účast na jednání odvolacího soudu dne 11.3.2008, když jejich výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006 - tarifní hodnota 25.000,- Kč) a dále 2 náhradami hotových výdajů po 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Žalobci byla obdobně (za použití totožných ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění účinném do 31.12.2010) přiznána náhrada nákladů spojených se zastoupením advokátem v novém řízení před soudem I. stupně, konkrétně v rozsahu 2 úkonů právní služby po 2.100,- Kč (ust. § 11 odst. 1 písm. g) - účast na jednání dne 7.10.2008 a 16.10.2008, když jejich výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006 - tarifní hodnota 25.000,- Kč) a dále 2 náhradami hotových výdajů po 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Žalobci byla za použití zmíněných ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění účinném do 31.12.2010 přiznána náhrada nákladů spojených se zastoupením advokátem v novém odvolacím řízení, konkrétně v rozsahu 2 úkonů právní služby po 2.100,- Kč (ust. § 11 odst. 1 písm. k) - písemné podání odvolání a písm. g) - účast na jednání odvolacího soudu dne 24.3.2009, když jejich výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006 - tarifní hodnota 25.000,- Kč) a dále 2 náhradami hotových výdajů po 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Žalobci byla za shodných podmínek přiznána náhrada nákladů spojených se zastoupením advokátem v dovolacím řízení, konkrétně v rozsahu 1 úkonu právní služby za 2.100,- Kč (ust. § 11 odst. 1 písm. k) - písemné podání dovolání, když jeho výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006 - tarifní hodnota 25.000,- Kč) a dále 1 náhrada hotových výdajů za 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Podle uvedených ustanovení o.s.ř. i vyhlášky soud žalobci přiznal náhradu nákladů spojených se zastoupením advokátem v řízení před Ústavním soudem ČR, konkrétně v rozsahu 1 úkonu právní služby za 2.100,- Kč (ust. § 11 odst. 1 písm. d) - písemné podání ústavní stížnosti, když jeho výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. e) této vyhlášky ve znění účinném od 1.1.2011 - tarifní hodnota 25.000,- Kč) a dále 1 náhrada hotových výdajů za 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Dále byly obdobně přiznány náklady spojené s podáním návrhu na nařízení předběžného opatření a odvolání proti rozhodnutí soudu, konkrétně v rozsahu 3 polovičních úkonů právní služby za 1.050,-

Kč (ust. § 11 odst. 2 písm. a) vyhlášky – návrh na předběžné opatření, dojde-li k němu po zahájení řízení a písm. c) odvolání proti rozhodnutí, pokud nejde o rozhodnutí ve věci samé), když jeho výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném od 1.1.2011 - tarifní hodnota 25.000,- Kč) a dále 3 náhrady hotových výdajů za 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Žalobci byla za použití totožných ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve znění účinném od 1.1.2013) přiznána náhrada nákladů spojených se zastoupením advokátem v novém řízení před soudem I. stupně, konkrétně v rozsahu 1 úkonu právní služby za 2.500,- Kč (ust. § 11 odst. 1 písm. g) - účast na jednání dne 4.6.2013, když jejich výše je dána ust. § 7 ve spojení s ust. § 9 odst. 3 písm. a) této vyhlášky ve znění účinném od 1.1.2013 - tarifní hodnota 35.000,- Kč) a dále 1 náhradou hotových výdajů za 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 této vyhlášky ve znění účinném od 1.9.2006). Celkové náklady žalobce ve výši 41.626,75 Kč (zahrnující ve smyslu ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. rovněž 21% daň z přidané hodnoty z odměny advokáta a náhrady jeho hotových výdajů) byly přisouzeny v obecné pariční lhůtě (ust. § 160 odst. 1 věta první před středníkem o.s.ř.) a na zákonné platební místo (ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.).

O povinnosti 2. žalované zaplatit státu soudní poplatek z odvolání proti předchozímu rozsudku soud rozhodl podle ust. § 2 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích v platném znění, kdy je-li žalobce v řízení od poplatku osvobozen a soud jeho návrhu vyhověl, zaplatí podle výsledku řízení poplatek nebo jeho odpovídající část žalovaný, není-li též od poplatku osvobozen. Žalobce byl ve sporu procesně zcela úspěšný, soudem byl v průběhu řízení od poplatku osvobozen, proto poplatková povinnost (ve výši odpovídající datu podání odvolání) plně přechází na ve sporu procesně neúspěšnou 2. žalovanou.

P o u č e n í : *Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.*

Nesplní-li povinná to, co jí bylo rozhodnutím soudu uloženo, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Praze dne 13. června 2013

Mgr. Martin Š a l a m o u n, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Eva Ježková