

1/KV/3

⇒ Marec

Číslo jednací: 10 C 172/2010 - 79

K1/3222



ČESKÁ REPUBLIKA



ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Karlových Varech rozhodl samosoudcem Mgr. Antonínem Pektorem ve věci žalobce: **Město Karlovy Vary**, se sídlem Karlovy Vary, Moskevská 21, IČ: 00254657, zastoupeného JUDr. Karlem Jelínkem, advokátem se sídlem Karlovy Vary, Bělehradská 3A, proti žalovanému: **LÁZNĚ III - VESO s.r.o.**, se sídlem Karlovy Vary, Mlýnské nábřeží 5, IČ: 61171620, zastoupenému Mgr. Markem Stublej, advokátem se sídlem Praha 5, Radlická 28, o **neplatnost dodatku nájemní smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí a kupní smlouvy**

t a k t o :

I. Určuje se, že kupní smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva mezi Městem Karlovy Vary a Lázně III – VESO s.r.o. ze dne 5.11.2010 **je neplatná.**

II. Žaloba, kterou by bylo určeno, že dodatek č. 8 z 9.1.2009 v částech týkajících se nájemní smlouvy z 2.2.1994 je neplatný, **se zamítá.**

III. Žaloba, kterou by bylo určeno, že dodatek č. 8 z 9.1.2009 v části XXIII2316 týkající se smlouvy o smlouvě budoucí kupní je neplatný, **se zamítá.**

IV. Žalobce **je povinen** zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Karlových Varech doplatek soudního poplatku 1.000,- Kč, do tří dnů od právní moci rozsudku.

V. Žádnému z účastníků **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobou z 22.11.2010 ve znění doplnění žaloby z 21.12.2010 a 24.5.2011 a 17.6.2011 se žalobce domáhal *určení neplatnosti kupní smlouvy* uzavřené mezi účastníky 5.11.2010, *dodatku č. 8 k nájemní smlouvě z 2.2.1994 z 9.1.2009 v části týkající se nájmu* a *dodatku č. 8 z 9.1.2009 v části XXIII/23.16* týkající se uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní. O *změně žaloby* týkající se rozšíření žalobních nároků rovněž na neplatnost dodatku č. 8 z 9.1.2009 v částech týkajících se nájemní smlouvy z 2.2.1994 bylo rozhodnuto usnesením při jednání dne 16.8.2011.

Ve vztahu k jednotlivým smluvním typům žalobce dovozoval *naléhavý právní zájem* na určení jejich neplatnosti. U *kupní smlouvy* v tom, že došlo k jejímu uzavření a byl podán návrh na vklad vlastnického práva žalované do katastru nemovitostí, přičemž toto řízení u katastrálního úřadu bylo přerušeno do doby rozhodnutí v této věci. Ve vztahu k *dodatku č. 8 k nájemní smlouvě v části XXIII/23.16*, obsahující smlouvu o smlouvě budoucí kupní shledával žalobce *naléhavý právní zájem* na určení neplatnosti této části dodatku v tom, že je třeba najisto postavit poměry mezi účastníky, a to nejen ve vztahu k určení neplatnosti případné kupní smlouvy tak, aby bylo zabráněno dalším případným žalobám na plnění. Pokud jde o určení neplatnosti *dodatku č. 8 k nájemní smlouvě* ve vztahu týkající se nájemní smlouvy jako takové, žalobce uplatňoval *naléhavý právní zájem* na takovém určení s ohledem na to, že *dobatek* je uzavřen tak, aby zajistil přípravu prodeje nemovitosti žalovanému s tím, že je nezbytné rovněž najisto postavit právní vztahy mezi účastníky.

Žalobce spatřoval *důvody neplatnosti kupní smlouvy* v neplatnosti části XXIII/23.16. dodatku č. 8 k nájemní smlouvě obsahující smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která byla podkladem pro uzavření uvedené kupní smlouvy, a to z následujících důvodů. Podle žalobce došlo ke schválení smlouvy o smlouvě budoucí v situaci, kdy o schválení rozhodovalo zastupitelstvo města, jehož členem byl Ing. Fiala, který byl současně jednatelem žalované. Jednal tedy ve střetu zájmů. Podle žalobce jmenovaný dále účelově ovlivnil jednání zastupitelstva, kdy došlo k dohodě stran ODS a ČSSD, čímž zajistil schválení tohoto dodatku a takovéto jednání je v rozporu s dobrými mravy. Dalším důvodem neplatnosti kupní smlouvy, ale také dodatku č. 8 k nájemní smlouvě v části XXIII/23.16, obsahující smlouvu o smlouvě budoucí, žalobce spatřoval v absenci všech podstatných náležitostí kupní smlouvy, zejména nedostatečně určitě vymezené kupní ceny. Dále neplatnost kupní smlouvy, ale také dodatku č. 8 k nájemní smlouvě v části XXIII/23.16, týkající se smlouvy o smlouvě budoucí a rovněž dodatku č. 8 jako celku, žalobce spatřoval v obcházení zákona o obcích, kdy tento *dobatek* byl podepsán za žalobce primátorem města 9.1.2009 a zastupitelstvo jej schválilo až 29.6.2009, když v uvedené smlouvě je použita odkládací podmínka, která je neplatnou, neboť předpokladem platnosti úkonu obce je její předchozí schválení příslušným orgánem. Nakonec důvodem neplatnosti dle žalobce, pokud jde o kupní smlouvu a *dobatek* č. 8 v části týkající se smlouvy o smlouvě budoucí kupní, byl založen i neúplným zveřejněním záměru nemovitost prodat na úřední desce obce, neboť zveřejnění záměru neobsahovalo uvedení konkrétní ceny a občané tedy nemohli znát finální cenu, za kterou město hodlá nemovitosti prodat. Žalobce rovněž namítal neplatnost smlouvy kupní s ohledem na to, že výše sjednané kupní ceny nebyla cenou obvyklou tržní a byla rovněž v rozporu se zákonem o obcích.

Žalovaný s žalobou ve všech bodech nesouhlasil a navrhoval její zamítnutí. Činil *nesporným* to, že vlastníkem předmětných nemovitostí budovy č.p. 507 na pozemku parc.č. 1522 včetně tohoto pozemku v katastrálním území Karlovy Vary, obce Karlovy Vary je

žalobce a že ve vztahu k této nemovitosti byla 5.11.2010 uzavřena kupní smlouva, byl podán návrh na vklad do katastru nemovitostí a rovněž byl uzavřen dodatek č. 8 k nájemní smlouvě z 9.1.2009 obsahující ujednání o smlouvě budoucí kupní na předmětné nemovitosti. Žalovaný však v první řadě *sporoval*, že by z hlediska uplatněných nároků byl na straně žalobce dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti uvedených smluv. Ve vztahu ke *kupní smlouvě* z 5.11.2010 měl žalovaný zato, že jde o šikanozní výkon práva ze strany žalobce, který si tak řeší vnitřní spory žalobce dané změnou politické reprezentace. Pokud se jedná o neplatnost *smlouvy o smlouvě budoucí kupní* na určení neplatnosti není dán naléhavý právní zájem již z toho důvodu, že tato smlouva byla konzumována uzavřením kupní smlouvy, která ze smlouvy o smlouvě budoucí vycházela. Taková žaloba by byla předčasná přinejmenším do doby, než bude určena platnost či neplatnost kupní smlouvy jako takové. Podle žalované strany nebyl dán ani naléhavý právní zájem na určení neplatnosti *dodatku č. 8 k nájemní smlouvě* týkající se nájmu jako takového.

Ve vztahu k věcné argumentaci týkající se důvodů neplatnosti jednotlivých smluv žalovaný uváděl, pokud jde o *kupní smlouvu*, pak skutkové okolnosti, které tvrdí žalobce ohledně neplatnosti smlouvy pro rozpor s dobrými mravy týkající se okolností provázející prodej nemovitosti, nejsou ze strany žalobce nijak osvědčeny a nemohou k závěru o rozporu s dobrými mravy vést. Ve vztahu k neplatnosti kupní smlouvy s ohledem na stanovenou cenu, která dle žalobce není obvyklou tržní cenou, žalovaná strana poukazovala na znalecké posudky společnosti Montekala, s.r.o. z 1.11.2010, posudek Ing. Pelešky z 7.8.2008, kteréžto stanovovaly obvyklou cenu nemovitosti částkou 97.000.000,- Kč, resp. 95.000.000,- Kč a v této souvislosti i případní zájemci o nemovitost nabízeli kupní cenu, která se těmito částkami blížila. Dle žalované tedy rozhodně nelze hovořit o tom, že by sjednaná kupní cena, která ve výsledku dosáhla částky 110.274.333,36 Kč, byla cena nikoliv obvyklá tržní. Ve vztahu k námitce *neplatnosti dodatku č. 8 části týkající se smlouvy o smlouvě budoucí* z důvodů schválení tohoto dodatku zastupitelstvem až po jeho podpisu žalovaná strana uváděla, že má zato, že takový postup, pokud byla ve smlouvě v dodatku sjednána odkládací podmínka účinnosti a platnosti dodatku ve vazbě na schválení zastupitelstvem tohoto dodatku, je z hlediska občanskoprávních předpisů přípustný a nejde o obcházení zákona. Žalovaným bylo poukazováno na to, že dodatek byl navíc podepsán 13.7.2009 náměstkem primátora Bc. T. Hybnerem, a to až poté, co jej 29.6.2009 schválilo zastupitelstvo města. Žalovaný dále poukazoval na to, že záměr města prodat předmětnou nemovitost byl v souladu se zákonem o obcích řádně zveřejněn, a to v rozsahu, který je nezbytný. Přitom podle žalovaného, který se opíral o výkladové stanovisko ministerstva vnitra, není třeba v případě, že dojde ke schválení smlouvy budoucí kupní příslušným orgánem města, prodej nemovitosti schvalovat zastupitelstvem opětovně v okamžiku, kdy má být uzavřena samotná kupní smlouva. Podle žalovaného je třeba vždy přihlížet k tomu, že 29.6.2009 zastupitelstvo schválilo dodatek č. 8 nájemní smlouvy obsahující dispozice kupní smlouvy a samotná kupní smlouva pak byla za město uzavřena následně 5.11.2010. V tomto směru tedy dle žalovaného byl rovněž zákon o obcích dodržen.

Na základě projednání věci před soudem a provedeního dokazování **dospěl soud k následujícím skutkovým zjištěním, z nichž dovodil níže uvedené právní závěry.**

Ve vztahu ke všem určovacím žalobám, které byly předmětem řízení, se soud zabýval nejprve otázkou **věcné legitimace**, tedy zda-li je na straně účastníků řízení dáno hmotné právo, z něž lze dovodit, zejména ve vztahu k žalobci, že je oprávněn se uvedených nároků soudně domáhat. S přihlédnutím k tomu, že předmětem určovacích žalob byla neplatnost smluvních vztahů, jejichž účastníky byl žalobce na jedné a žalovaný na druhé straně, je

zřejmé, že věcná legitimace z hlediska hmotného práva je dána na straně žalobce i žalovaného.

Pokud jde o **existenci naléhavého právního zájmu** ve smyslu § 80c o.s.ř. na negativních určovacích žalobách je třeba uvést následující.

Argumentace žalovaného, že žaloba na *určení neplatnosti kupní smlouvy* je *šikanozním výkonem práva* a nemůže požívat soudní ochrany, není na místě za situace, kdy žalobce má za to, že uvedená kupní smlouva je neplatným právním úkonem a doposud nedošlo k zápisu vlastnického práva žalovaného do katastru nemovitostí. Je zřejmé, že žalobci nezbyvá, než se domáhat určení neplatnosti kupní smlouvy, neboť na určení vlastnického práva na jeho straně není dán naléhavý právní zájem. Na druhou stranu za uvedeného stavu je zřejmé, že je ohroženo jeho vlastnické právo zapsané v katastru nemovitostí, a proto *je na straně žalobce dán naléhavý právní zájem* na tom, aby se domáhal *určení neplatnosti kupní smlouvy* uzavřené mezi účastníky. S ohledem na důvody neplatnosti kupní smlouvy, které žalobce vznáší, kteréžto zakládají absolutní neplatnost kupní smlouvy, je zřejmé, že jediným smyslem podaného návrhu není poškodit žalovanou stranu, a proto není na místě uvažovat o tom, že by podaná žaloba nesla znaky šikanozního výkonu práva (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *sp. zn. 22 Cdo 471/1999*).

Vzhledem k tomu, že proces převodu vlastnického práva na základě uvedené kupní smlouvy je ve fázi obligačního práva žalované, jež se odvozuje od uzavřené kupní smlouvy podle § 588 občanského zákoníku bez dovršení přechodu podle § 133 odst. 2 občanského zákoníku zápisem do katastru nemovitostí, *je na straně žalobce dán naléhavý právní zájem* a soud se dále zabýval z hlediska hmotněprávní věcné argumentace tím, zda-li důvody, pro něž žalobce spatřuje absolutní neplatnost této smlouvy, jsou dány či nikoliv.

Pokud jde o *určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní* obsažené v dodatku č. 8 nájemní smlouvy, *naléhavý právní zájem v takovém určení nemůže být dán* za situace, kdy na základě této smlouvy o smlouvě budoucí byla uzavřena kupní smlouva a předkupní právo založené smlouvou o smlouvě budoucí tak zaniklo. Rozhodující je přitom podle § 154 odst. 1 o.s.ř. stav k datu vyhlášení rozhodnutí. V tomto směru je otázka posouzení platnosti smlouvy o smlouvě budoucí otázkou předběžnou k posouzení platnosti kupní smlouvy jako takové. Z tohoto hlediska tedy nemůže být dán naléhavý právní zájem na takovém určení (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *sp. zn. 29 Cdo 539/2003*). Vzhledem k tomu se soud *nezabýval věcným přezkumem žaloby*, pokud jde o **určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní**, a žalobu v této části **zamítl**.

Pokud jde o *určení neplatnosti dodatku č. 8 k nájemní smlouvě z 2.2.1994*, pak i zde s přihlédnutím k ustálené judikatuře (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *R 68/2001*) *není dán naléhavý právní zájem* na takové určovací žalobě za situace, kdy by žalobce mohl žalovat přímo určení neexistence nájemního práva k němuž je otázka určení platnosti dodatku nájemní smlouvy otázkou předběžnou. Současně je třeba uvést, že ani na takové určovací žalobě by nebyl na straně žalobce naléhavý právní zájem, neboť v této situaci má žalobce možnost, má-li zato, že dodatek je neplatný, žalovat na plnění vyklizením nemovitosti. Má-li tuto možnost, nemůže být dán naléhavý právní zájem na podání určovací žaloby (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *R 17/72*). V tomto směru soud dospěl k závěru, že žalobce **nemá naléhavý právní zájem na určení neplatnosti dodatku č. 8 k nájemní smlouvě z 2.2.1994** a s přihlédnutím k nedostatku naléhavého právního zájmu je tedy vyloučeno, aby soud věcně žalobu přezkoumával (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *sp. zn. 3 Cdo*

1338/96). Z těchto důvodů byla žaloba i v části týkající se **určení neplatnosti dodatku č. 8 z 9.1.2009 ohledně nájemní smlouvy zamítnuta.**

Pokud jde o **věcný přezkum důvodů neplatnosti kupní smlouvy z 5.11.2010** soud provedl k důkazu *výpis z obchodního rejstříku* vztahujícího se k *žalované*, z něžž je zřejmé, že tato je obchodní společností zapsanou v obchodním rejstříku a je tedy subjektem práva. Z *kupní smlouvy z 5.11.2010* je zřejmé, že smlouva byla uzavřena s odkazem na dodatek č. 8 k nájemní smlouvě z 9.1.2009, a to část XXIII/23.16, která obsahovala uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní k předmětným nemovitostem. V kupní smlouvě bylo také uvedeno, že záměr prodeje nemovitosti byl zveřejněn 19.12.2008 a že ke schválení prodeje nemovitosti došlo na jednání zastupitelstva města 29.6.2009. V kupní smlouvě je obsažena také konkrétní kupní cena 110.274.333,36 Kč, z čehož 95.000.000,- Kč mělo být zapláceno převodem a zbytek 15.274.333,36 Kč bylo zapláceno zápočtem na náklady za opravy a zhodnocení objektu, které měl provést žalovaný v době, kdy byl nájemcem nemovitosti. Kupní smlouva byla podepsána za žalobce primátorem města. Ze *zprávy z jednání Rady města Karlovy Vary z 2.11.2010* je zřejmé, že rada města vzala na vědomí skutečnost, že žalovaná strana uplatnila své předkupní právo na odkup nemovitosti na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní a doporučila uzavření takové smlouvy primátorovi města. Ze *zveřejnění záměru prodeje z 19.12.2008* je zřejmé, že žalobce ve smyslu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. (zákona o obcích) zveřejnil záměr prodeje nemovitosti na základě smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v části XXIII/23.16 dodatku č. 8 k nájemní smlouvě z 9.1.2009 s tím, že kupní cena činí 95.000.000,- Kč s navýšením o další částku, která bude stanovena jako částka investic učiněných nájemcem za dobu nájmu do doby odkupu nemovitosti. Z *výpisu z katastru nemovitostí* ve vztahu k předmětným nemovitostem je zřejmé, že za současného stavu je doposud vlastníkem nemovitostí evidovaných v katastru žalobce. Z *dodatku č. 8 k nájemní smlouvě z 2.2.1994 ze dne 9.1.2009 části XXIII/23.16* je zřejmé, že mezi účastníky došlo k podpisu smlouvy, jež měla ve smyslu § 50a občanského zákoníku založit předkupní právo žalované strany na předmětné nemovitosti za splnění konkrétních taxativních podmínek. Součástí smlouvy o smlouvě budoucí byla dohoda o tom, co má být předmětem koupě a dále dohoda o kupní ceně konstruovaná tak, že kupní cena je tvořena pevnou částkou 95.000.000,- Kč a dále při uzavření kupní smlouvy bude navýšena o částku, kterou žalovaná proinvestuje do předmětné nemovitosti za období, kdy nemovitost měla v nájmu do okamžiku, kdy dojde k uzavření smlouvy. Vzor kupní smlouvy byl přílohou tohoto dodatku. V dodatku dále bylo uvedeno, že účinnost a platnost dodatku je vázána na schválení dodatku Zastupitelstvem města Karlovy Vary. Dodatek byl podepsán za žalobce primátorem města 9.1.2009. Z *výpisu z jednání zastupitelstva města z 29.6.2009* je zřejmé, že zastupitelstvo města schválilo dodatek č. 8 z 9.1.2009 v části XXIII/23.16 týkající se smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Vzhledem k těmto důkazům **soud dospěl k závěru o neplatnosti kupní smlouvy z důvodu porušení povinnosti obce (žalobce) schválit právní úkon týkající se majetkové dispozice zastupitelstvem města předtím, než je uzavřen představitelům města navenek s třetí osobou (žalovaným).** Z těchto důvodů soud neprováděl a zamítl provedení dalších důkazů navrhovaných účastníky směřujících k vyvrácení či potvrzení argumentace ohledně neplatnosti kupní smlouvy z jiných hledisek (zejména nedodržení obvyklé tržní ceny).

Na základě provedeného dokazování s přihlédnutím k ustanovení § 42 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a § 85a téhož předpisu **dospěl soud k závěru**, že kupní smlouvě z 5.11.2010 nepředcházelo schválení této kupní smlouvy příslušným orgánem města, a proto je kupní smlouva od počátku absolutně neplatným právním úkonem učiněným ve smyslu § 39 občanského zákoníku v rozporu se zákonem. Jako *předběžnou otázku* bylo třeba posoudit

otázku *platnosti smlouvy o smlouvě budoucí kupní obsažené v dodatku č. 8 k nájemní smlouvě*. Zde soud dospěl k závěru s ohledem na konstantní judikaturu (viz. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR *sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, 21 Cdo 224/2002*, a rozhodnutí Ústavního soudu ČR *sp. zn. IV. ÚS 576/2000, III. ÚS 721/2000*), že konstrukce schválení smlouvy o smlouvě budoucí zastupitelstvem města až poté, co je tento právní úkon podepsán primátorem města s použitím odkládací podmínky, je konstrukce, která není použitelná pro uzavírání smluv obce s třetím subjektem. *Předchozí rozhodnutí zastupitelstva je zákonem stanovená podmínka (condicio legis) úplnosti projevu vůle obce při uzavření konkrétního právního úkonu nezbytná pro závěr o platnosti právního úkonu*. Konstrukci odkládací podmínky uzavřené ve smyslu § 36 odst. 2 občanského zákoníku nelze na daný případ aplikovat, neboť ta se vztahuje toliko na možnost odložení účinnosti právního úkonu, který je ovšem jinak uzavřen platně, tj. v souladu se zákonem, v posuzovaném případě tak, že v okamžiku podpisu představitel obce zastupující obec navenek již projevuje vůli obce vyjádřenou předchozím schválením takového úkonu zastupitelstvem. V soudem posuzované věci písemný dodatek č. 8 část XXIII/23.16, obsahující smlouvu o smlouvě budoucí kupní, nebyl uzavřen v souladu se zákonem o obcích § 41 odst. 2 a § 85a zákona č. 128/2000 Sb., neboť podpisem smlouvy primátor města projevuje vůli navenek ve vztahu k třetím osobám a předpokladem platnosti takového úkonu je předchozí rozhodnutí oprávněného kolektivního orgánu obce zastupitelstva o konstituování vůle obce takový úkon učinit. Vzhledem k výše uvedenému, tj. porušení podmínky předchozího schválení smlouvy o smlouvě budoucí zastupitelstvem předtím, než byla smlouva podepsána primátorem města, byla založena ve smyslu § 39 občanského zákoníku absolutní neplatnost takového právního úkonu působící přímo ze zákona bez dalšího a právní následky hned od počátku nenastaly. Z tohoto důvodu také nepřichází v úvahu žalovanou stranou tvrzená *konvalidace*, tedy odpadnutí vady v důsledku následného podpisu dodatku č. 8 z 13.7.2009 náměstkem primátora Bc. T. Hybnerem. Z výše uvedeného **soud dovodil v rámci řešení předběžné otázky platnosti k dodatku č. 8 v části týkající se smlouvy o smlouvě budoucí kupní, že toto smluvní ujednání není platným právním úkonem a nemohlo být podkladem pro uzavření kupní smlouvy z 5.11.2010**. Za dané situace soud musel posoudit, zda-li kupní smlouva uzavřená mezi účastníky 5.11.2010 je platným právním úkonem bez ohledu na to, že byla uzavřena ve vazbě na neplatný právní úkon, smlouvu o smlouvě budoucí kupní. V tomto směru má soud zato, že platnosti smlouvy jako takové bez ohledu na to, že bylo zjištěno, že smlouva o smlouvě budoucí kupní není platným právním úkonem, by bez dalšího nic nebránilo, ovšem pouze za situace, kdy by uvedená kupní smlouva coby samostatný právní úkon, který je třeba odlišovat od smlouvy budoucí kupní, která byla předmětem schválení zastupitelstvem města 29.6.2009, byla před podpisem primátorem města schválena zastupitelstvem města ve smyslu § 85a a navazujícího § 41 odst. 2 zákona o obcích. Schválení smlouvy o smlouvě budoucí kupní, které bylo předmětem jednání zastupitelstva města 29.6.2009 nelze považovat za schválení kupní smlouvy jako takové. Pouze za situace, kdy by byl platný právní úkon předcházející uzavření kupní smlouvy, a to smlouva o smlouvě budoucí kupní obsažená v dodatku č. 8 části XXIII/23.16, by bylo třeba přitakat argumentaci žalované strany v tom směru, že není třeba, aby kupní smlouva, která by byla na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřena, byla opětovně zastupitelstvem schvalována. To však není s ohledem na závěry soudu ohledně posouzení předběžné otázky platnosti smlouvy uzavřené podle § 50a odst. 1 občanského zákoníku soudem posuzovaný případ. Za této situace **pro absenci schválení kupní smlouvy příslušným orgánem města dospěl soud k závěru, že uzavřená kupní smlouva je neplatným právním úkonem, a proto rozhodl způsobem uvedeným ve výroku I. rozsudku**.

Pokud jde o ostatní námitky absolutní neplatnosti spočívající v právním posouzení, soud nad rámec shora uvedeného uvádí, že dle konstantní judikatury (viz. rozhodnutí NS ČR sp.zn. 28 Cdo 1907/2007, 30 Cdo 1932/2008, 28 Cdo 3390/2008, 28 Cdo 3757/2007) „nemusí **záměr převodu nemovitosti** obsahovat stejné náležitosti jako smlouva samotná, popř. taxativní výčet podmínek, za nichž má být smlouva uzavřena a může mít formu obecného oznámení s tím, že nejde o veřejnou soutěž, ale o zajištění transparentnosti prodeje a kontroly nad hospodařením obce. V tomto ohledu tedy na samotném zveřejnění záměru prodeje, tak jak bylo učiněno, nelze shledat nic v rozporu s ustanovením § 39 zákona o obcích. Pokud jde o **konstrukci kupní ceny** jako neurčit, pak smlouva o smlouvě budoucí z hlediska obsahových náležitostí byla úplná. Cena nebyla dohodnuta neurčitým způsobem, neboť je zřejmé, jakým způsobem lze k ceně dojít, a to i s přihlédnutím k výkladu vůle stran smlouvy o smlouvě budoucí. **Ostatními důvody neplatnosti** (rozpor s dobrými mravy s ohledem na střet zájmů a působení Ing. Fialy v procesu schvalování smlouvy, neplatnost smlouvy pro nedodržení obvyklé tržní ceny) se soud z důvodu procesní ekonomie a s přihlédnutím k tomu, že dospěl k závěru o absolutní neplatnosti smlouvy z jiných důvodů, dále nezabýval a neprováděl k nim ani dokazování.

V souvislosti s rozšířením žaloby bylo pod výrokem IV. rozhodnuto o povinnosti žalobce zaplatit doplatek soudního poplatku ve výši 1.000,- Kč.

O nákladech řízení mezi účastníky bylo s ohledem na to, že žalobce byl úspěšný pouze zčásti (v jednom z 3 nároků na určení neplatnosti), rozhodnuto podle § 142 odst. 2 o.s.ř. tak, že se žádnému z účastníků náhrada nákladů řízení nepřiznává.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Plzni, prostřednictvím soudu zdejšího. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem plněna řádně a včas, lze se jejího plnění domáhat soudní cestou, nebo prostřednictvím soudního exekutora.

V Karlových Varech dne 16. srpna 2011



Mgr. Antonín P e k t o r
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Jana Švehlová