

Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 196/1
601 Brno

- k rukám zastupitelů města Brna -

Brno, dne 31.03.2015

Bytové družstvo Filipova 14, 16, 18, Brno ./. Statutární město Brno

Právní stanovisko k otázce pozastavení prodeje bytových domů ve městě Brně a souvisejícím otázkám

Vážení zastupitelé,

str. 1

obracíme se na Vás v zastoupení našich mandantů, družstev **Bytové družstvo Filipova 8, 10, 12, Brno**, se sídlem Filipova 777/10, Bystrc, 635 00 Brno, IČ: 03701000 a **Bytové družstvo Filipova 14, 16, 18, Brno**, se sídlem Filipova 773/14, Bystrc, 635 00 Brno, IČ: 03796809 (dále rovněž „**mandanti**“) v souvislosti s pozastavením prodeje domů, resp. bytů ve městě Brně (plná moc je přiložena k tomuto dopisu).

Našimi mandanty jsme byli pověřeni, abychom adresovali městu Brnu přepis, jímž právně zhodnotíme okolnosti pozastavení prodeje těchto domů. Jsme si vědomi, že se jedná o komplexní problematiku, nicméně po předestření argumentace města Brna našimi mandanty k důvodům pozastavení prodeje domů, resp. údajné nepřipustnosti jejich prodeje za cenu mimořádnou při ekonomické výnosnosti provozu a vyvstávající trestní odpovědnosti zastupitelů v případě, že by hlasovali pro prodej domů za tuto cenu mimořádnou, bychom si k právnímu základu této argumentace a souvisejícím otázkám, včetně případné právní odpovědnosti města Brna za škodu v případě zastavení prodeje, dovolili předložit následující **právní stanovisko**.

kupujícím

Ad připustnost prodeje za cenu mimořádnou

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž „**zákon o obcích**“) v ust. § 39 odst. 2 stanovuje, že při úplatném převodu obecního majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna

od ceny obvyklé musí být zdůvodněna (*pozn. již z této zákonné dikce vyplývá, že se připouští odchylka od ceny obvyklé).

Prodej městských nemovitostí v Brně v současné době vychází z Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor účinných od 01.11.2007 a schválených zastupitelstvem města Brna, kdy výsledná cena prodeje městských nemovitostí nevychází pouze ze znaleckých posudků stanovujících obvyklou cenou, ale pro výslednou cenu nemovitostí je rozhodná tzv. výchozí cena nemovitostí. Ta např. u prodeje bytových domů dosahuje 50 % ceny obvyklé.

Je tedy zřejmé, že doposud bylo možno považovat cenu za prodej městských nemovitostí jako *cenu mimořádnou* v souladu s § 492 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále rovněž „občanský zákoník“) a § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále rovněž „zákon o oceňování“), kdy u prodeje obecních nemovitostí za tuto cenu byla zavedena dlouholetá praxe.

Zákon o oceňování rozumí *mimořádnou cenou* cenu, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby.

Podle zákona o obcích má obec při hospodaření s obecním majetkem povinnost využívat tento majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Žádný právní předpis však explicitně nestanovuje, že v případě dosahování ekonomické výnosnosti plynoucí ze správy obecních nemovitostí nastává nepřipustnost prodeje těchto nemovitostí za cenu mimořádnou, či dokonce že tato skutečnost vede k úplnému zastavení prodeje, ani nestanovuje, že obec má za tohoto stavu povinnost uchovat takovýto majetek ve svém vlastnictví.

Se vším výše uvedeným není dle našeho názoru v rozporu pokračovat v prodeji obecních nemovitostí za cenu výchozí (mimořádnou), když možnost k odkupu obecních nemovitostí dostávají jen jejich nájemci (což splňuje podmínky osobního poměru kupujícího či mimořádnou okolnost trhu vyjádřenou v zákoně o oceňování k mimořádné ceně), nejedná se tedy o žádný volný trh či obvyklý obchodní styk předpokládající nastolení ceny obvyklé (která nota bene ani v takovém obchodním styku není vždy vyžadována, a pokud ano, příslušný právní předpis tak explicitně stanoví).

Z obecné formulace využívat účelně a hospodárně obecní majetek nelze bez dalšího vyvozovat, že by prodejem tohoto majetku za cenu mimořádnou obec tuto podmínku porušila, jak plyne ze současné argumentace některých nynějších představitelů města Brna, a to ani v případě ekonomické výnosnosti provozu těchto nemovitostí. Naopak, na prodej obecních nemovitostí za zvýhodněnou cenu občanům města Brna, kteří jsou navíc dlouholetými nájemci těchto nemovitostí a zajišťují jimi bytové potřeby své i své rodiny (rovněž občanů města Brna), lze dle našeho názoru nahlížet jako na účelné nakládání s majetkem k zajištění bytových potřeb občanů. Lze zde rovněž spatřovat i hospodárnost takového prodeje spočívající v odpadnutí povinnosti pečovat o nemovitý majetek, když nákladná a časově náročná péče o obecní nemovitosti nepatří mezi základní důvody existence obce, navíc přihlédneme-li ke stavu městských bytových domů, u kterých jsou v brzké době zásadní investice do jejich údržby a oprav nezbytné. V této souvislosti připomínáme, že město Brno nepřistoupilo k těmto investicím právě z důvodu záměru odprodeje těchto domů dle výše citovaných Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor účinných od 01.11.2007. Při prodeji obecních nemovitostí takovým občanům obce nejsou tedy ekonomická kritéria jedinými kritérii, která je nutno brát v potaz.

K otázce nahlížení na nakládání s obecním majetkem se vyjádřil Ústavní soud, ve svém nálezu Ústavního soudu IV. ÚS 1167/11 ze dne 20.06.2012, v němž se vyslovil následovně: *Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto*

hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznámá, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří.

Argument nemožnosti prodeje obecního majetku za cenu mimořádnou navíc nelze opírat výlučně o hledisko ekonomické výhodnosti či nevýhodnosti (a contrario lze argumentovat principem smluvní svobody účastníků soukromoprávních vztahů - viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16.07.2008, kdy Nejvyšší soud v tomto konkrétním případě posuzoval prodej pozemku za symbolickou 1,- Kč a z kterého vyplývá, že je na vůli účastníků smluvního vztahu určit si výši kupní ceny, přičemž i cena sjednaná odlišně od obvyklé ceny při odůvodnění této odchylky nezakládá žádné neplatné či nezákonné jednání) nehledě na specifika konkrétního problému jistě přesahující pouze ekonomické otázky.

Ad otázka posílení právního postavení pronajímatele

Co se týče nám předestřené argumentu města Brna ohledně změny právní úpravy v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a s tím souvisejícího posílení práv pronajímatelů, v daném případě tedy s údajně zlepšeným postavením města Brna jako pronajímatele, nelze s ohledem na dikci občanského zákoníku tyto závěry takto paušalizovat - zvláště nová ustanovení občanského zákoníku jako § 2239, § 2254 odst. 2, § 2255 odst. 2, § 2258, § 2314 a § 2315 (byť některé vztahující se k nájmu prostor sloužících k podnikání) apod. mohou pronajímateli přinést nemalé potíže, přičemž předešlá právní úprava tuto ochranu nájemcům nepřiznávala.

Nelze rovněž opomenout, že z povahy věci je problematické, resp. takřka nemožné vyjádřit údajné zlepšené postavení pronajímatelů v peněžních přírůstcích s tím souvisejících, navíc za situace, kdy nová právní úprava je účinná něco málo přes rok a za tak krátkou dobu nejen že je obtížné nasbírat relevantní data o údajné ekonomické výhodnosti, ale dle našeho názoru přímo nemožné aplikovat tyto informace na nějaké konkrétnější ekonomické soudy.

str. 3

Ad případná odpovědnost města Brna za škodu

Magistrát města Brna dále opomíjí skutečnost, že svým dosavadním jednáním vzbudil v nájemnících obecních bytů přesvědčení, hraničící takřka s naprostou jistotou, o jejich brzké privatizaci v režimu Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor účinných od 01.11.2007. Toto očekávání vychází zejména z následujících jednání města Brna - zařazení dotčených domů na seznam domů doporučených k prodeji vedený městem Brnem, zveřejněného a schváleného záměru prodeje předmětných domů zastupitelstvem města Brna a v neposlední řadě z Oznámení - nabídky města Brna ke koupi nemovitosti.

Takto tomu bylo navíc u všech dosavadních privatizací, proto nájemci bytů v těchto bytových domech v důvodném očekávání takového postupu začali činit konkrétní kroky, jimiž například na sebe brali zásadní finanční závazky (v podobě úvěrů, půjček apod.). Většina těchto občanů je navíc dle našimi mandanty poskytnutých informací v důchodovém věku, často se jedná o rodiny s malými dětmi či o občany v ekonomicky nepříznivé situaci, které by prodej bytových domů za tržní cenu z těchto prodejů vyloučil.

I když v rámci vyjednávání o uzavření smlouvy jednají strany v mezích autonomie vůle stran, je tato autonomie ohraničena v podobě povinnosti poctivého jednání.

Z ust. § 1729 odst. 1 občanského zákoníku upravující tzv. předsmluvní odpovědnost vyplývá, že v případě, že dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Aniž bychom předvídali případné rozhodování soudu, za spravedlivý důvod nebude dle našeho názoru (jenž vychází i z dřívější judikatury k předsmluvní odpovědnosti) možno považovat výměnu osob představitelů orgánů obce, změněnou situaci na trhu či případnou výhodnější konkurenční nabídku. Ze strany města byl vícekrát deklarován jasný zájem na privatizaci domů a stejně jako množství již dříve privatizovaných byly tyto domy zařazeny na seznam domů doporučených k prodeji, došlo zde tedy k vyvolání důvodného očekávání jejich privatizace za podmínek deklarovaných městem a uzavření kupní smlouvy, a to zejména s odkazem na rozeslání Oznámení - nabídky města Brna ke koupi nemovitosti. Spojitost tohoto očekávání, navíc vyvolaného toliko jednáním města Brna, s neodůvodněným ukončením jednání o smlouvě tedy dle našeho názoru může založit nároky kladené na strany vyjednávající o smlouvě blíže specifikované zejména v ust. § 1729 občanského zákoníku upravujícím předsmluvní odpovědnost se všemi důsledky s tím spojenými.

Dále nelze opomenout riziko případných škodních nároků plynoucích z porušení prevenční povinnosti města Brna dle ust. § 2900 a násl. občanského zákoníku, kdy dle našeho hodnocení nelze v jednání města Brna - došlo-li by k zastavení prodeje - spatřovat dodržení zákonného požadavku počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na vlastnictví jiného.

Závěrem si za naši advokátní kancelář dovolujeme vyslovit přání, aby město Brno, resp. jeho zástupci byli vedeni při svém rozhodování o této otázce objektivními hledisky, s přihlédnutím k relevantním podkladům a analýzám, nedopouštěli se při svém rozhodování nepodložených závěrů a zohlednili zejména potřeby občanů města Brna, které by měly být prioritou, jak se ostatně vyslovil i Ústavní soud ve výše citovaném nálezu.

str. 4

S pozdravem

Mgr. Igor Penka
advokát LAW GROUP
Ev.číslo ČAK: 13580
s sídlem Zahradnická 6, 603 00 Brno

Mgr. Igor Penka,
advokát