

V Brně dne 12. června 2021
sp. zn. A 3444

Okresní soud ve Znojmě
nám. Republiky 585/1,
669 02 Znojmo

k sp.zn. č. j. 11 C 91/2021

Žalovaná: K-Produkt Holding s.r.o., IČO 29273781
sídlem Hakenova 3692/31, 669 02 Znojmo

zastoupená JUDr. Radkem Ondrušem, advokátem
JUDr. Radek Ondruš advokátní kancelář, s.r.o.
sídlem, Bubeníčková 502/42, 615 00 Brno

Žalobce: město Znojmo, IČO 00293881
Obroková 1/12, 669 02 Znojmo

zastoupený advokátem Mgr. Ing. Tomášem Horkým
sídlem tř. Kpt. Jaroše 1844/28, 602 00 Brno - Černá Pole

Vyjádření žalované k replice žalobce

Do datové schránky právního zástupce žalované byla doručena replika žalobce ze dne 21.5.2021, ke které zasílá žalovaná před nařízeným jednáním soudu své písemné

vyjádření,

strukturované k jednotlivým bodům doručené repliky žalobce.

ad A. K právnímu důvodu (titulu) odstoupení od smlouvy

Ve své replice žalobce tvrdí, že ustanovení § 2002 NOZ, kterého se žalovaná dovolává, není v tomto případě aplikovatelné, neboť žalobce odstoupil od smlouvy na základě čl. V odst. 5 Kupní smlouvy a nikoli na základě § 2002 NOZ. Žalovaná trvá na tom, že aplikace ustanovení § 2002 NOZ na právní jednání žalobce je zcela namístě, neboť ani zákon, jeho důvodová zpráva ani konstantní soudní judikatura nikde neodlišují právní režim odstoupení na základě smluvního ujednání nebo na základě § 2002 NOZ.

Naopak důvodová zpráva k zákonu 89/2012 Sb. (NOZ) výslovně uvádí, že právní úprava § 2001-2005 respektuje autonomii vůle stran, **bere však v úvahu i racionální vyznění normativní úpravy, šetřícího jistotu smluvních stran a bránícího neúčelnému zmaření smlouvy bez racionálního podkladu.**

Právě postupem žalobce byla jistota žalované jako smluvní strany kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014 zásadním způsobem narušena, přičemž ze strany Města Znojma se jednalo o zcela neúčelné zmaření smlouvy bez racionálního podkladu. Vždyť v případě platnosti právního jednání žalobce (odstoupení od smlouvy) bude žalobce povinen vypořádat žalované nejen zaplacenou kupní cenou včetně naběhlých úroků, ale zejména zvýšení hodnoty předmětných pozemků.

Nejvyšší soud České republiky totiž opakovaně judikoval, že účelně vynaloženými náklady se obohacuje ten subjekt, za jehož vlastnictví byla věc tímto způsobem udržována **a také jemu vzniká majetkový prospěch spočívající ve zhodnocení věci**, neboť dochází ke zhodnocení právě jeho věci (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu č.j. **22 Cdo 3404/2010, 28 Cdo 1060/2017**). I když je žalobce zastoupen ve sporu advokátní kanceláří až nyní, po odstoupení, žalovaná předpokládá, že uvedená judikatura byla minimálně té části zastupitelů, kteří jsou advokáty známa již v minulosti, kdy minimálně část zastupitelů žalobce k odstoupení od smlouvy přistoupila a hlasovala pro něj i s vědomím uvedeného rizika, že žalovaná své nároky ve smyslu uvedené judikatury uplatní. Nelze však vyloučit, že bez zjevného důvodu však mohli spoléhat na to, že tak neučiní, možná z důvodu, že existenci dané judikatury přehlédli.

Při ocenění prospěchu, kterého by se totiž žalobci dostalo v případě platnosti odstoupení od kupní smlouvy č. 13/2014, by pak nebyla majetkovým vyjádřením tohoto prospěchu pouze peněžitá částka, která odpovídá nákladům na odstranění původních staveb a terénní úpravy, **nýbrž peněžitá náhrada odpovídající skutečnému majetkovému prospěchu žalobce jako prodávajícího předmětných nemovitostí.** Tímto skutečným majetkovým prospěchem žalobce by v tomto případě byla aktuální tržní cena předmětných nemovitostí. I pokud by tedy bylo odstoupení žalobce platným právním jednáním, byl by povinen v rámci následného majetkového vypořádání vrátit žalované nejen celou zaplacenou kupní cenu včetně příslušných úroků, ale i vypořádat skutečnou výši takového zhodnocení. Ekonomický přínos celé operace pro obecní rozpočet by tedy byl nulový, ne-li dokonce záporný. Z uvedeného důvodu tedy žalovaná zpochybňuje vůbec samotnou existenci naléhavého právního zájmu žalobce na vedení

daného soudního řízení, když jeho výsledkem nebude v konečném důsledku pro žalobce jakýkoliv viditelný přínos ale pouze a jenom ekonomická ztráta s výjimkou politického zviditelnění některých politicky exponovaných jednotlivců před letošními parlamentními či pozdějšími komunálními volbami.

V projednávaném případě bylo žalobci již od 30.1.2019 zřejmé, že žalovaná dle jeho výkladu „nedodržela termín pro zahájení výstavby“. Od 30.1.2019 tedy mohl žalobce odstoupit od předmětné smlouvy bez zbytečného odkladu. Učinil tak ovšem až **23.2.2021**, tedy za více než dva roky a to zejména poté, kdy žalovaný po zahájení první fáze stavby a v souladu s platným demoličním rozhodnutím provedl přípravu staveniště, odstranil stávající objekty a zahájil budování inženýrských sítí v souladu s platným územním rozhodnutím.

Žalobce měl možnost odstoupit od smlouvy bezodkladně již ke dni 30.1.2019, což neučinil. V takovém případě mohl tedy žalobce platně odstoupit od smlouvy pouze za předpokladu stanovení přiměřené lhůty žalované pro splnění povinnosti, což rovněž neučinil.

Dle sděleného právního stanoviska žalobce údajně není odstupující smluvní strana povinna odstoupit od smlouvy bezodkladně, pokud odstupuje na základě smluvního ujednání. Takovýto výklad zcela odporuje principu právní jistoty, která vyplývá z dodržování práva, resp. ze zachování legality jak při tvorbě práva tak při jeho aplikaci. Nikdo nesmí být bez zákonného důvodu na svých právech zkrácen a ten, kdo porušuje právní povinnosti, musí být postižen pouze zákonným způsobem. Tím je naplňováno legitimní očekávání fyzických i právnických osob, přičemž právní jistota je jedním ze znaků existence právního státu.

Ad B. K naplnění ve smlouvě ujednaných podmínek pro odstoupení od Kupní smlouvy

Žalovaná znovu zdůrazňuje, že výstavba v areálu byla zahájena již v roce 2014, a to zahájením demoličních prací, přípravou staveniště jakož i prováděním terénních úprav a přípravou inženýrských sítí. V důsledku této výstavby došlo k maximálnímu zhodnocení předmětných nemovitostí. Zahájení výrobní činnosti v areálu k datu 30.1.2021 pak zmařily tyto okolnosti:

- průtahy v činnosti stavebního úřadu (odbor výstavby Městského úřadu ve Znojmě, řízení č. j. MUZN 1615/2018) v rámci územního řízení, v jejichž důsledku došlo ke zmaření původního investičního záměru žalované
- individuální kampaň zastupitele Mgr. Nevřky z ledna 2020 proti formálnímu schválení již jednou schváleného dodatku č. 3 k předmětné kupní smlouvě zastupitelstvem města Znojma
- omezení nařízená v rámci nouzového stavu platícího s drobnými přestávkami od dubna 2020, který byl vyvolán epidemií COVID-19, což lze jako celek i v jednotlivostech považovat za okolnost vyšší moci, která naplňuje definici nemožnosti plnění dle § 575 Občanského zákoníku, o čemž byly orgány města průběžně informovány.

Předmětem uzavřené kupní smlouvy byl primárně převod vlastnických práv k nemovitostem, nikoli závazek žalované k provedení výstavby. Proto je smlouva nazvána jako kupní smlouva a nikoli smlouva o dílo. Předkladatelem kupní smlouvy byl žalobce, proto je nezbytné zabývat se předmětným nejednoznačným ujednáním v uzavřené kupní smlouvě z tohoto pohledu. Na této skutečnosti nic nemění to, že žalovaná dobrovolně hradila žalobci smluvní pokuty. Ze strany žalované se jednalo jediné a pouze o vstřícné gesto, neboť žalovaná

měla zájem zachovat dobré vztahy se žalobcem. Již ve svém dopisu ze dne 12.11.2019 žalovaná žalobci výslovně napsala:

Z našeho pohledu je však našem případě možné považovat za součást zahájení výstavby již demolice původních objektů a provedení přípravných terénních a stavebních prací, které jsme započali již v roce 2014.

V této otázce se právní stanoviska žalobce a žalované zcela zásadně odlišují, a proto je na místě, aby o nich rozhodl obecný soud, tedy aby meritorně posoudil v kterém okamžiku je stavba zahájena.

Ad C. Důvody prodlení žalované se zahájením a dokončením výstavby

Žalovaná trvá na tom, že předmětnou výstavbu zahájila provedením její první fáze, konkrétně provedením demoličních prací a terénních úprav v souladu s platným demoličním výměrem. Na přiložených fotografiích žalovaná dokumentuje stav nemovitostí k datu jejich prodeje a následně k datu odstoupení žalobce od kupní smlouvy. Je zcela evidentní, že ze strany žalované došlo k výraznému zhodnocení předmětných pozemků, kdy žalobce účelově odkládal svá sporná právní jednání do doby, kdy budou odstraněny všechny zchátralé nemovitosti a provedeny příslušné terénní úpravy, jinými slovy, kdy dojde na náklady žalované k maximálnímu zhodnocení dotčených nemovitostí. Postup žalobce byl v tomto případě jednoznačně spekulativní.

Důkazy: fotografická dokumentace

Po vydání územního rozhodnutí pak žalovaná přikročila k další fázi výstavby spočívající v přípravě inženýrských sítí a přípojek nevyžadujících stavební povolení, jejichž výstavbu je možno provést na základě územního rozhodnutí.

Co se týče dokončení výstavby, žalovaná průběžně sdělovala žalobci důvody, které bránily v pokračování výstavby a k jejímu dokončení.

Ad D. Ke smluvním závazkům žalovaného dle čl. IV. Kupní smlouvy

Ve své replice žalobce tvrdí, že řádná a včasná výstavba výrobního areálu a s tím související vytvoření nových pracovních míst dle čl. IV. odst. 3 Kupní smlouvy, byla podmínkou uzavření předmětné kupní smlouvy a legitimním očekáváním žalobce. Dle sděleného názoru žalobce není podstatné, zda tato podmínka byla součástí zveřejněného záměru, když žalovaný (kupující) tuto povinnost dobrovolně Kupní smlouvou převzal a zavázal se k jejímu splnění.

S tímto názorem nelze souhlasit neboť zákonodárce stanovil jako veřejnoprávní podmínku uzavření platné smlouvy o převodu nemovitosti zveřejnění záměru takovou nemovitost převést, kdy tento záměr musí obsahovat veškeré podstatné náležitosti takové smlouvy, tedy nejen kupní cenu, ale i například splatnost a další podmínky, jejichž nesplnění může odůvodnit mimo jiné i odstoupení od smlouvy. Nesplnění takto stanovené podmínky zveřejnění záměru má dle ustálené judikatury za následek absolutní neplatnost takové smlouvy popř. těch jejích částí, jejichž záměr nebyl zveřejněn. V dané souvislosti je irelevantní, zda následně takovou smlouvu obě strany podepsaly nebo dokonce to, zda s jejím obsahem následně souhlasí. Neplatnost takové smlouvy je absolutní a nezávislá na vůli smluvních stran. Dle názoru žalované pak v daném případě jsou absolutní neplatností stížena ta ujednání

předmětné smlouvy, které nebyla zákonem stanoveným způsobem zveřejněna (v tomto případě termíny zahájení a ukončení výstavby a počet vytvořených pracovních míst).

Žalovaná trvá na tom, že jednání obou smluvních stran před a při uzavření kupní smlouvy je nezbytné hodnotit v celém jeho kontextu. To, co nyní žalobce označuje za podmínku uzavření kupní smlouvy, nebylo před oznámením prodeje zájemcům vůbec sděleno. Ve zveřejněném záměru odprodeje předmětných nemovitostí není nikde uvedeno, že kupující bude zatížen omezeními ohledně budoucí zaměstnanosti nebo zahájení výstavby, které by snad byly dokonce podmínkou pro uzavření kupní smlouvy, jak nyní účelově tvrdí žalobce. Takováto omezení pak nejsou zohledněna ani ve vypracovaném znaleckém posudku ani ve stanovené výši kupní ceny, která by takto měla být podstatně nižší.

V této souvislosti žalovaná rovněž namítá, že uvedené podmínky jsou absolutně neplatné rovněž pro nemožnost jejich splnění, neboť jejich provedení závisí na okolnostech, které žalovaná není schopna ovlivnit. V případě zahájení stavby nemohla žalovaná předpokládat, že stavební úřad (mimořádně orgán žalobce) trestuhodným způsobem poruší své zákonem uložené povinnosti, především povinnost dle ust. § 71 ve spojení s ust. § 80 s.ř., tedy povinnost rozhodnout v zákonem stanovené lhůtě, kterou může prodloužit pouze nadřízený správní úřad a to rozhodnutím. Původně maximálně 60-ti denní lhůtu pro vydání územního rozhodnutí odbor výstavby MÚ Znojmo, jako příslušný stavební úřad mnohonásobně překročil bez vědomí a rozhodnutí nadřízeného správního úřadu, jak to stanoví ust. § 80 s.ř. Obdobně tomu bylo i v případě podmínky vytvoření pracovních míst, která je nesplnitelná právě s ohledem na aktuální změny na trhu práce.

V usnesení rady Města Znojma č. 6523 ze dne 8.12.2013 je potom tímto orgánem schválen pouze termín pro zahájení výstavby, nikoli však termín pro její dokončení. Tento se následně objevil až v textu samotné kupní smlouvy. Dá se proto předpokládat, že tento vedlejší závazek byl v textu kupní smlouvy doplněn až po schválení předmětného usnesení rady č. 6523. Tímto došlo k rozšíření smluvních závazků kupujícího z uzavírané smlouvy kupní smlouvy č. 13/2014 bez příslušného souhlasu rady města Znojma., což může mít podstatný vliv na platnost těchto závazků.

Ad E. K údajné změně okolností

Žalobce ve své replice zlehčuje argumenty žalované a dokonce tvrdí, že epidemie covidu v roce 2020 neměla žádný vliv na oblast stavebnictví. Takovéto tvrzení je zcela odtržené od reality a ve prospěch žalobce svědčí pouze úplná absence jeho zkušeností v dané oblasti. Pokud by se v dané oblasti pohyboval, něco takového by vážně tvrdit nemohl. Stavební výroba v České republice v roce 2020 po třech letech růstu meziročně klesla o 7,7 procenta. Podle informací Českého statistického úřadu meziročně kleslo také pozemní i inženýrské stavitelství. V prosinci 2020 stavebnictví zrychlilo meziroční propad na 12,4 procenta z listopadových 8,4 procenta. Pozemní stavitelství v prosinci 2020 zaznamenalo i největší meziroční pokles za celý rok, o **16,5 procenta**. Podle ředitele odboru statistiky zemědělství a lesnictví, průmyslu, stavebnictví a energetiky ČSÚ Radka Matějky se loni omezení ve stavebnictví projevila hlavně u pozemních staveb, kdy během roku docházelo k omezování provozu firem kvůli nedostatku pracovní síly, vážnoucí poptávky či administrativní nepřipravenosti staveb.

Důkazy:

<https://www.asb-portal.cz/byznys/stavebni-podnikani/bilance-roku-2020-mezirocni-pokles-ve-stavebnictvi-o-77-procenta>

Epidemie koronaviru zasáhla všechny resorty včetně stavebnictví. Zásadním způsobem zasáhla i provozní fungování žalované. Proto žalovaná dopisem ze dne 29.5.2020 vyzvala žalobce k obnovení jednání o podmínkách kupní smlouvy č. 13/2014 ze dne 30.01.2014. Společnosti ze skupiny K-Produkt Holding se v té době potýkaly se zakázkovými problémy a očekávalo se celkové zhoršení zakázkové situace minimálně po dobu následujícího roku, což se ostatně následně potvrdilo. Na všechny výzvy však žalobce reagoval pouhým mlčením. V kontextu následného postupu žalobce je možno toto mlčení nyní vyložit jako spekulativní a účelové jednání, jehož cílem bylo jediné a pouze obohacení žalobce na úkor žalované.

Žalobce pak ve své replice vznáší námitku promlčení práva žalované namítat neplatnost části závazků z kupní smlouvy. Žalovaná považuje tuto námitku (stejně tak jako veškerá aktuální právní jednání žalobce) za zneužití práva, jehož přímým důsledkem je vznik značné škody na straně žalované.

Z ustanovení § 8 zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) vyplývá, že zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany. Žádné subjektivní právo v lidské společnosti nemůže být neomezené, tak jako individuální svoboda není ani v nejsvobodnější společnosti neomezená. Mezi svobody jednotlivce je svoboda jiného a mezi výkonu subjektivního práva jsou práva druhých. Zneužívající výkon práva je za rámcem tohoto práva, takže ve skutečnosti nejde o výkon práva, ale o protiprávní jednání. Takové jednání nemůže požívat právní ochrany.

Zde je nutno navíc zdůraznit, že žalobce není běžnou osobou soukromého práva, nýbrž je veřejnoprávní korporací, od jejíhož chování zákonodárce předpokládá vyšší formu respektu k právům jednotlivce, než lze očekávat od jiných osob s výjimkou státu. Zákonodárce v daném případě předpokládal, že obce nebudou svoje veřejnoprávní postavení zneužívat k prosazování soukromých práv jednotlivců a to jakýmkoliv způsobem s jejich osobnímu obohacení, sebezprezentaci či uspokojování jiných jejich potřeb.

V dané souvislosti je pak nutno zdůraznit, že současná judikatura je konzistentní v tom, že **vznesení námitky promlčení může být za určitých okolností považováno za výkon práva v rozporu s dobrými mravy**. Ústavní soud České republiky opakovaně judikoval, že námitku promlčení je nezbytné hodnotit rovněž optikou dobrých mravů. V tomto případě je výkon práva žalobce namítat promlčení uplatněné námitky neplatnosti části kupní smlouvy toliko prostředkem umožňujícím poškodit žalovanou jako jiného účastníka právního vztahu, zatímco dosažení vlastního smyslu a účelu sledovaného právní normou by pro něj zůstalo vedlejší a z hlediska jednajícího by bylo bez významu (*viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. listopadu 2010, sp. zn. 26 Cdo 45/2010*).

Žalovaná tímto označuje aktuální námitku promlčení, vznesenou žalobcem, ze jednání v rozporu s dobrými mravy.

Ad F. Ke schválení odstoupení od Kupní smlouvy zastupitelstvem města Znojmo

Z obsahu repliky žalobce vyplývá, že se tento důsledně brání tomu, aby se obecný soud zabýval procesem schválení právních jednání žalobce obecním zastupitelstvem.

Podáním ze dne 25. března 2021 žalovaná jako žadatel žádala u Městského úřadu Znojmo, odboru majetkového, o poskytnutí informací takto:

1. Kompletní přílohové materiály (podklady) pro jednání Rady města dne 22.3.2021 o návrhu usnesení ZM o schválení dodatku kupní smlouvy 13/2014 (usnesení 4534) tak, jak byly předloženy na program Rady, která tento materiál schválila na projednání zastupitelstvem dne 22.3.2021 ve smyslu schváleného programu a to včetně:

- a. předložení písemného vyhotovení předběžné finanční kontroly této finanční majetkové operace (schválení dodatku KS), pokud byla provedena orgánem města nebo externím subjektem popř. sdělení, kdo rozhodl o tom, že materiál bude předložen RM bez provedení předběžné finanční kontroly.
- b. předložení cirkulačního listu (tzv. košíkka či jiný interní název) materiálu s podpisy schvalujících osob v případě, pokud je tento zpracováván.
- c. sdělení přesného časového okamžiku předložení materiálů ad 1-2 RM, pokud byly předloženy
- d. sdělení přesného časového okamžiku zahájení jednání RM a okamžiku jeho ukončení
- e. předložení protokolu z jednání RM dne 22.3.2021
- f. poskytnutí obrazového a zvukového záznamu z jednání RM dne 22.3.2021, pokud byl pořízen.

2. Kompletní protinávrh usnesení ad 1. s návrhem usnesení ZM o schválení odstoupení od kupní smlouvy č. 13/2014 v podobě, v jakém byl předložen orgánům města, a to včetně kompletních příloh k tomuto materiálu pokud byl předložen v písemné podobě pro jednání RM dne 22.3.2014 a to včetně kompletní interní e-mailové korespondence k tomuto návrhu.

3. Kompletní přílohové materiály pro jednání Zastupitelstva města dne 22.3.2021 o protinávru usnesení ZM o schválení odstoupení od kupní smlouvy 13/2014 tak, jak byly předloženy na program Rady, která tento materiál schválila na projednání zastupitelstvem konaného též den namísto původního materiálu obsahujícího návrh usnesení o dodatku této kupní smlouvy ve smyslu původního schváleného programu

4. Sdělení, kdo jmenovitě zpracoval text odstoupení od kupní smlouvy č. 13/2014 jakož i časový okamžik jeho podpisu elektronickým podpisem starosty.

5. Sdělení, kdo jmenovitě připravil podání Katastrálnímu úřadu ze dne 22.3.2021 včetně časového okamžiku jejich podpisu jakož i časového okamžiku jejich podání Katastrálnímu úřadu.

6. Platné interní normativní akty městského úřadu upravující předkládání podkladů a materiálů pro orgány města, pokud existují a dále jednací řád Rady a Zastupitelstva města.

Důkazy:

- žádost žalované ze dne 25. března 2021

Povinný subjekt – Městský úřad ve Znojmě - část požadovaných informací sice poskytl, podstatnou část však poskytnout odmítl, což je vyjádřeno v rozhodnutí o částečném odmítnutí žádosti o informaci Městského úřadu Znojmo, odboru majetkového ze dne 12.4.2021, sp. zn. MUZN 51229/2021, MUZN 58046/2021.

Důkazy:

- rozhodnutí sp. zn. MUZN 51229/2021

Žalovaná se závěry tohoto povinného subjektu zásadně nesouhlasí, přičemž neposkytnutí informací považuje za ryze účelové, a proto proti předmětnému rozhodnutí podala odvolání, kterým se nyní zabývá Krajský úřad Jihomoravského kraje. Závěry těchto řízení jsou však podstatné i pro toto soudní projednávání.

K žádosti žalované o předložení předběžné finanční kontroly schválení dodatku ke kupní smlouvě, které bylo na programu jednání zastupitelstva města Znojma dne 22.3.2021, jakož i ke schválení úkonu odstoupení od kupní smlouvy 13/2014, povinný subjekt (Městský úřad ve Znojmě) uvedl, **že se jedná o neexistující informace.**

Jak uzavření dodatku ke kupní smlouvě č. 13/2014 tak i odstoupení od této smlouvy je nepochybně finanční a současně i majetkovou operací ve smyslu zákona o finanční kontrole. Konkrétní odpovědná osoba z řad pracovníků Městského úřadu ve Znojmě byla nepochybně příkazcem této operace – přípravy podkladů pro jednání orgánů města Znojma. Tento příkazce byl pak ze zákona povinen provést předběžnou průběžnou i následnou finanční kontrolu dané operace, jejíž průkaz provedení žalovaná požadovala předložit.

Dle ust. § 3 odst. 1 písm. c), odst. 4 písm. a), § 4 odst. 1 písm. b),d) § 26 zák.č. 320/2001 Sb. a dále § 13 odst. 2 písm. b) bod 2 vyhl.č. 416/2004 Sb. je každý příkazce finanční operace povinen provést předběžnou finanční kontrolu před vznikem závazku a současně je povinen prověřit správnost takové finanční operace z hledisek pro hospodárný, efektivní a účelný výkon veřejné správy ve smyslu § 2 písm. l),m),n) a o) zák.č. 320/2001 Sb. Bez takto provedené předběžné finanční kontroly nebylo možno o této finanční operaci (míněno předmětné odstoupení od smlouvy) hlasovat vyjma jediného případu a to, kdy tuto předběžnou finanční kontrolu předmětné finanční operace **provedou sami zastupitelé a to bezprostředně před hlasováním.** Takový postup umožňuje dnes již ustálená judikatura Nejvyššího soudu vycházející z rozhodnutí **11 Tdo 454/2001**, podle které je samozřejmým a prezumovaným předpokladem výkonu funkce zastupitele (tj funkce, které se tito ujímají dobrovolně a která je v případě radních převážně honorovaná), jejich znalost zákona o obcích jakož i ostatních zákonů upravujících výkon samosprávy včetně předpisů upravujících hospodaření obcí se svěřeným majetkem. Zastupitelé si museli být velmi dobře vědomi, že každé finanční operaci, mezi kterou předmětné odstoupení od smlouvy je, musí taková předběžná finanční kontrola předcházet. Koneckonců se dle Nejvyššího soudu nejedná o žádnou mimořádnou povinnost, ale zejména o povinnost spravovat majetek obce s péčí řádného hospodáře.

Při schvalování odstoupení od předmětné smlouvy se od zastupitelů očekávalo, že v rámci této předběžné finanční kontroly zastupitelé vyhodnotí veškerá pozitiva a negativa takové operace včetně případných ekonomických a právních rizik. Judikatura současně připouští, že většina zastupitelů nemá odborné právnické či ekonomické vzdělání, popř. nemá žádné vyšší vzdělání, které by jim umožňovalo, aby předběžnou finanční kontrolu projednávaných finančních operací prováděli sami osobně. Pro tyto případy si mohou k provedení takové předběžné finanční kontroly orgány obce sjednat odbornou pomoc specializované osoby, kterou jsou zpravidla zaměstnanci obecního úřadu, kteří mají potřebné vzdělání a taková činnost je v jejich popisu práce. Jinak řečeno, pokud na takovou předběžnou finanční kontrolu nemají zastupitelé dostatečnou odbornost, zkušenost nebo praxi, může za nich tuto kontrolu provést pověřený pracovník obecního úřadu nebo si provedení takové kontroly mohou zadat u externí osoby. Právě doklady o provedení takové předběžné finanční kontroly žalovaná od povinné osoby – Městského úřadu ve Znojmě – požadovala, aby ověřila, zda hlasující zastupitelé měli dostatek podkladů pro své rozhodnutí a rozhodovali na základě dostatečně zjištěného a známého stavu věci při znalosti veškerých právních i ekonomických rizik, které z jejich

rozhodnutí mohou pro město Znojmo vzejít. Neprovedení takové předběžné finanční kontroly je totiž dle ustálené rozhodovací praxe orgánů činných v trestním řízení trestným činem (srovnej např. postup OSZ Frýdek Místek ve věci **3 ZT 7/2013** apod.)

Žalovaná odmítá uvěřit, že příslušné doklady o provedení předběžné finanční kontroly k projednávaným majetkovým operacím neexistují, neboť se by tím odpovědné osoby (příkazci) fakticky přiznávaly k trestnému činu. Žalovaná však nevyklučuje, že výsledky provedené předběžné finanční kontroly byly negativní a zastupitelé rozhodli proti doporučení, které tato předběžná finanční kontrola obsahovala. Pokud by totiž hlasujícím zastupitelům byly předloženy či sděleny úmyslně nepravdivé informace stran předmětné finanční operace, které by je v jejich hlasování ovlivnily ve prospěch návrhu, pak by bylo namístě posoudit, zda jejich vůle rozhodnout a tedy i vůle města byla skutečně vážná.

Tyto skutečnosti může potvrdit jedině a pouze výslech všech navrhovaných svědků, na kterém proto žalovaná trvá. Jen tímto způsobem je možné též prokázat, zda vůle jednotlivých členů zastupitelstva skutečně směřovala k ukončení předmětné kupní smlouvy a odstoupení od ní a to se všemi důsledky z toho vyplývajícími. Absence pravé vůle při právním jednání, v daném případě při ukončení předmětné kupní smlouvy, (tedy pokud členové zastupitelstva projeví něco jiného, než ve skutečnosti chtěli - chybí vážnost takového projevu), způsobuje zdánlivost právního jednání (viz § 552 o.z.). Důsledkem je, že k takovému jednání se nepřihlíží.

Z okolností projednávání samotného odstoupení - neprůhledná příprava, tvrzená absence předběžné finanční kontroly a předložení věci tzv. na stůl bez možnosti zastupitelů se na hlasování připravit, je možným vysvětlením, proč žalobce věnuje ve svém vyjádření takový prostor odůvodnění, proč by neměli zastupitelé před soudem vypovídat. Pokud by se totiž prokázalo, že jim nebyly poskytnuto potřebné a úplné podklady či dokonce že jim byly poskytnuty informace nepravdivé či zatajena judikatura, které byla zpracovatelům návrhu známa a která by mohla mít na rozhodování zastupitelů vliv, pak by se riziko absence vůle zastupitelů skutečně od smlouvy odstoupit výrazně zvýšilo.

V dané souvislosti je nutno zmínit i otázku právního zájmu žalobce na vedení sporu. Pokud by se skutečně prokázalo, že v případě platného odstoupení od smlouvy dojde při vzájemném vypořádání nároků na straně žalobce k vyrovnané či dokonce negativní bilanci, pak je v návaznosti na ust. § 38 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb. otázkou, zda existuje naléhavý veřejný zájem na vedení tohoto sporu v případě, pokud by pokračování v něm bylo v rozporu s ekonomickými zájmy žalobce a odporovalo zásadám péče řádného hospodáře.

Ad G. K důvodům žalobce pro podání žaloby

Žalobce ve své replice tvrdí, že skutečnost, zda v důsledku odstoupení od Kupní smlouvy vniklo na straně žalobce tvrzené bezdůvodné obohacení či nikoliv, není předmětem tohoto soudního řízení a nemůže mít žádný vliv na rozhodnutí v tomto řízení. S takovýmto závěrem žalovaná zcela zásadně nesouhlasí.

Jak již bylo uvedeno výše, je žalobce veřejnoprávní korporací, která je povinna spravovat obecní majetek s péčí řádného hospodáře. Důvodová zpráva k zákonu 89/2012 Sb. (NOZ) výslovně uvádí, že právní úprava § 2001-2005 respektuje autonomii vůle stran, které má však zabránit neúčelnému zmaření smlouvy bez racionálního podkladu. Posouzení důsledků jednání žalobce v návaznosti na ust. § 38 odst. 1 zák.č. 128/2000 Sb. v kontextu povinností jeho představitelů jakožto úředních osob je důležitou otázkou mimo jiné i pro posouzení, zda je na straně žalobce právní zájem na vedení sporu.

Žalovaná proto důrazně požaduje, aby žalobce řádně odůvodnil racionální podklad svého právního jednání, do kterého nepochybně spadá i odborné posouzení ekonomické výhodnosti důsledků tohoto právního jednání. Rozhodování orgánů žalobce je svázáno ustanoveními zákona o obcích a podléhá veřejné kontrole. Proto je nezbytné, aby se obecný soud podrobně zabýval skutečnými důvody, které žalobce vedly nejprve k více než roční pasivitě v jednání se žalovanou, která následně vyústila ve zcela překvapivé odstoupení od smlouvy v okamžiku, kdy byly předmětné pozemky na náklady žalované maximálním způsobem zhodnoceny.

V této souvislosti není bez zajímavosti snaha žalobce přehnaně akcentovat tvrzení, že předmět tohoto řízení nikterak nesusouvise s otázkou následného vypořádání vzájemných nároků v případě, pokud by bylo soudem konstatování platné odstoupení od smlouvy, jakož i jeho snaha tyto dvě problematiky od sebe striktně oddělovat. Žalovaná má za to, že tato argumentace žalobce není prioritně určena pro soud, nýbrž pro vlastní zastupitele, kteří mohou být neustále udržováni v liché představě, že se jedná o krátký, jednoduchý a předem vyhraný soudní spor, na kterém město „velmi vydělá“ s tím, že vlastně o nic nejde a především nejde prohrát. Proto takový důraz na to, že otázku neplatnosti smlouvy nelze spojovat s následným vypořádáním, jakož i snaha zabránit předvolání jednotlivých zastupitelů před soud s poukazem na to, že jejich výslech není nutný.

Jak již žalobce uvedl a na svém názoru setrvává, obě uvedené otázky spolu úzce souvisí, nelze je od sebe oddělovat, kdy mají přímý vztah především k prokázání existence vůle odstupující strany, jakož i případné jednání v omylu. Stejně tak mají nastíněné otázky význam i pro případné posouzení existence právního zájmu na vedení takto složitého, dlouhého a drahého soudního sporu o něco, co v konečném důsledku může městu přivodit nemalé finanční ztráty jen pro to, aby z toho získali jednotlivci ekonomický či politický profit.

Ad III. K nákladům soudního řízení

Žalobce v závěru své repliky polemizuje s návrhem žalované, aby soud při rozhodnutí o nákladech řízení přiměřeně aplikoval ustanovení § 150 OSŘ ve vztahu k nákladům žalobce na externí právní zastoupení.

Rozhodovací praxe soudů zastává vcelku jednoznačné stanovisko ve vztahu k náhradě nákladů na právním zastoupení, jestliže je město zastoupeno advokátem v soudním řízení. V tomto směru lze poukázat např. na nález Ústavního soudu ze dne 23. 11. 2010 sp. zn. **III. ÚS 2984/09**, kde Ústavní soud uvádí: „Z ustanovení § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), plyne obci přímá povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku a chránit jej před neoprávněnými zásahy. Péče o majetek a výkon vlastnického práva k němu není ponecháno obci na volné úvaze, jako je tomu u jiných vlastníků. Kvalifikovaná starost o majetek obce je naplněním jednoho z veřejných zájmů, k jehož zabezpečení si obec musí vytvořit materiální a personální předpoklady, a to v rozsahu a kvalitě, která je přímo úměrná množství (hodnotě) a charakteru (svěřeného) majetku. U statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy bez toho, aniž by musela využívat právní pomoci advokátů. Nebude-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem účelně vynaloženými.“

Ke shodnému závěru dospěl Ústavní soud také např. ve svém nálezu ze dne 14. 3. 2013 sp. zn. **II. ÚS 376/12**, kde uvedl: „*U statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy bez toho, aniž by musela využívat právní pomoci advokátů. Nebude-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem účelně vynaloženými.*“ Dále je v tomto směru možné poukázat na nález Ústavního soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. **I. ÚS 4229/12** či ze dne 14. 3. 2013, sp. zn. **II. ÚS 376/12**. Nejvyšší soud ČR ve svém usnesení ze dne 13. 12. 2017 doplnil, že zaměstnávají-li města pracovníky s vysokoškolským právním vzděláním, lze očekávat, že tito budou schopni řešit právní záležitosti týkající se činnosti zmíněných subjektů, třebaže nepůjde o standardní agendu.

Žalovaná závěrem uvádí, že i nadále trvá na tom, aby byla žaloba žalobce v plném rozsahu zamítnuta a aby byla žalované přiznána plná náhrada nákladů právního zastoupení.

*podepsáno elektronicky
zaručeným elektronickým podpisem*

K-Produkt Holding, s.r.o.

v zastoupení na základě plné moci
JUDr. Radkem Ondrušem, v.r.
advokátem