



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Bruntále, pobočka v Krnově rozhodl samosoudkyní JUDr. Janou Roznosovou v právní věci žalobců **a/ Oldřicha Michálka**, nar. 12.1.1961, bytem Osoblaha, Vysoká 38, **b/ Oldřicha Misaře**, nar. 18.7.1963, bytem Bruntál, Na Kopečku 3, zastoupených Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou, advokátkou se sídlem Mohelnice, Olomoucká 36, proti žalovaným **1/ Obci Vysoká**, se sídlem Osoblaha, Vysoká 90, IČ 00296465, zastoupené Mgr. Josefem Tobiáškem, advokátem se sídlem Krnov, Hlavní náměstí 1a, **2/ Michalu Satke**, podnikateli s místem podnikání Krnov, nám. Hrdinů 1931/3, IČ 70253633, zastoupenému Mgr. Vladanem Tisovským, advokátem se sídlem Ostrava – Moravská Ostrava, Sokolská třída 871/6, **o neplatnost smlouvy o nájmu nemovitostí a dohody o narovnání**

**t a k t o :**

- I. **Určuje se**, že smlouva o nájmu nemovitostí – st.p.č. 136, st.p.č. 138, st.p.č. 139, p.č. 187/6, p.č. 195/2, p.č. 195/4, p.č. 203/3, p.č. 203/7, p.č. 203/8, p.č. 931/2, budovy č.p. 103 na st.p.č. 138, budovy bez č.p. na st.p.č. 136, budovy bez č.p. na st.p.č. 139 zapsaných v Katastru nemovitostí pro Moravskoslezský Kraj, pracoviště v Krnově, na LV č. 75 pro obec Vysoká, k.ú. Bartultovice, uzavřená dne 30.9.2009 mezi obcí Vysoká a Michalem Satke a dohoda o narovnání mezi obcí Vysoká a Michalem Satke ze dne 23.6.2011 **jsou neplatné**.
- II. Žalovaní **jsou povinni** zaplatit žalobcům, k rukám zástupkyně žalobců, náhradu nákladů řízení každý z nich ve výši 10.790,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Žalobním návrhem domáhali se žalobci (dvěma samostatnými žalobami) určení, že smlouva o nájmu nemovitostí uzavřena mezi žalovanými dne 30.9.2009 specifikovaná v žalobě a dohoda o narovnání uzavřená mezi týmiž účastníky dne 23.6.2011 jsou neplatné. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR uvedli, že mají naléhavý právní zájem na určovacím výroku soudu, když postupem 1/ žalovaného při nakládání s označenými nemovitostmi jim bylo znemožněno ucházet se jako zájemcům o možnost získat obdobný smluvní titul k nakládání s nemovitostmi jako měl a využil 2/ žalovaný. 1/ žalovaný (dále pouze obec) je vlastníkem nemovitostí, které smlouvou o nájmu ze dne 30.9.2009 pronajal 2/ žalovanému, a to na základě záměru zveřejněného formou oznámení ve dnech 10.7. – 26.7.2009. Oba žalobci byli zájemci o nabízené nemovitosti, svůj zájem však neprojevili a nabídku obci nepodali s ohledem na podmínky, které obec stanovila. Následně zjistili, že obec s 2/ žalovaným uzavřela nájemní smlouvu v rozporu se zveřejněnými podmínkami, v rozporu se zákonem č. 128/2000 Sb. a v rozporu s § 39 občanského zákoníku. Tím, že obec stanovila podmínky, které však nezamýšlela vážně, jak vyplývá z následně uzavřeného smluvního vztahu s 2/ žalovaným, znemožnila žalobcům ucházet se o nabízené nemovitosti a podat nabídku. Žalobci jako případní zájemci o nabízené nemovitosti byli nedostatečně a nepravdivě informováni o záměru obce a podmínkách pro získání nemovitostí, nezískali tak všechny relevantní informace, aby se se vši vážností mohli o pronájem ucházet. V tom spatřují naléhavý právní zájem na určovacím výroku, kterým bude vysloveno, že smlouva o nájmu nemovitostí – st.p.č. 136, st.p.č. 138, st.p.č. 139, p.č. 187/6, p.č. 195/2, p.č. 195/4, p.č. 203/3, p.č. 203/7, p.č. 203/8, p.č. 931/2, budovy č.p. 103 na st.p.č. 138, budovy bez č.p. na st.p.č. 136, budovy bez č.p. na st.p.č. 139 zapsaných v Katastru nemovitostí pro Moravskoslezský Kraj, pracoviště v Krnově, na LV č. 75 pro obec Vysoká, k.ú. Bartultovice, uzavřená dne 30.9.2009 mezi obcí Vysoká a Michalem Satke a dohoda o narovnání mezi obcí Vysoká a Michalem Satke ze dne 23.6.2011 jsou neplatné.

Žalobci se obrátili na soud dvěma samostatnými žalobami, které soud usnesením ze dne 21. května 2012 spojil ke společnému řízení.

Oba žalovaní žalobní návrh odmítli jako nedůvodný zejména s odkazem na nedostatek naléhavého právního zájmu. Poukazovali na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, podle které naléhavý právní zájem na určovací žalobě v obdobných případech má jen účastník nabídkového řízení.

Ve věci se soud zabýval především otázkou naléhavého právního zájmu na straně žalobců. V otázce naléhavého právního zájmu žalovaní namítali nedostatek naléhavého právního zájmu žalobců a s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR dovozovali, že naléhavý právní zájem je dán jen v případě účastníků nabídkového řízení a těmi žalobci nebyli. Soud nijak nepolemizuje se závěry Nejvyššího soudu, má však za to, že tento závěr lze vztáhnout pouze na případy řádného nabídkového řízení. Podle názoru soudu za řádné nabídkové řízení nelze považovat nabídku obce v projednávané věci, kdy potencionální zájemci byli od počátku uvedeni v omyl, že nabídka směřuje toliko k pronájmu nabízených nemovitostí a dále, že nemovitosti jsou nabízeny jako celek. Výsledek nabídkového řízení – nájemní smlouva napadená žalobou svědčí tomu, že podmínky nabídky nebyly dodrženy, když smlouva byla uzavřena částečně bezúplatně a předmětem pronájmu nebyly všechny nemovitosti označené v nabídce jako celek. V projednávané věci nešlo tedy o řádnou nabídku

obce, kdy jednáním obce nebyli žalobci jako potencionální zájemci informováni řádně a úplně o podmínkách nabídky a proto svůj zájem neprojeví. Z těchto důvodů má soud za to, že na straně žalobců je dán naléhavý právní zájem na určovacím výroku soudu, když postupem obce v nabídkovém řízení byli poškozeni ve svých právech účastnit se nabídkového řízení s vědomím a znalostí všech podmínek, za kterých obec měla v úmyslu svou nabídku realizovat.

Ve věci provedl soud dokazování oznámením o záměru Obce Vysoká, nájemní smlouvou, dohodou o narovnání, zprávou realitní kanceláře STING, upozorněním na č.l. 81, vybranými částmi spisu PČR sp. zn. KRPT- 46329-62-TČ-2012-070181 jak uvedeno na č.l. 226 a vzal za zjištěno, že obec Vysoká zveřejnila Oznámení o záměru pronájmu nemovitostí ve vlastnictví obce specifikovaných v oznámení s tím, že nabídky lze podat jako celek na všechny části uvedeného majetku v termínu do 29.7.2009. Nabídka byla zveřejněna dne 10.7.2009 a sejmuta dne 26.7.2009. Dne 30.9.2009 byla mezi obcí jako pronajímatelem a 2/ žalovaným jako nájemcem uzavřena nájemní smlouva na nemovitosti nabízené obci v nabídce pronájmu s výjimkou p.č. 137 stavební, 187/7 ostatní plocha a 203/6 ostatní plocha. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1.10.2009 do 30.9.2024. Nájem za dobu od 1.10.2009 do 30.9.2010 byl sjednán bezúplatně s odkazem na usnesení zastupitelstva obce č. 17/2 ze dne 12.8.2009. O nájmu za dobu od 1.10.2010 do 30.9.2024 bylo sjednáno, že jeho výše je stanovena dodatkem ke smlouvě tak, že nájemné je splatné měsíčně, a to vždy do 10. dne následujícího kalendářního měsíce a nepřekročí částku 8.000 Kč/měsíc. Dne 23.6.2011 byla mezi obcí a 2/ žalovaným uzavřena dohoda o narovnání vázící se k nájemní smlouvě ze dne 30.9.2009. V čl. II dohody o narovnání je uvedeno, že „... za užívání předmětu nájmu v období od 1.10.2009 do 30.9.2010 uhradí nájemce pronajímateli úhradu ve výši 8.000 Kč měsíčně ... „V čl. III dohody o narovnání se smluvní strany dohodly na změnách obsahu nájemní smlouvy.

Pro účely rozhodnutí ve věci soud nehodnotí skutečnosti zjištěné z dalších shora uvedených důkazů, považuje je za nadbytečné a pro rozhodnutí ve věci za nerozhodné.

Po provedeném dokazování soud uzavřel, že obec rozhodla o nakládání s nemovitým majetkem obce – nabídkou k jeho pronájmu, který nabídla oznámením ve dnech 10.7.2009 – 26.7.2009. Tímto oznámením obec avizovala jednak zájem na uzavření nájemní smlouvy na nemovitosti uvedené v nabídce, jednak podmínku nájmu všech uvedených nemovitostí jako celku. Na základě nabídkového řízení uzavřela obec nájemní smlouvu s 2/ žalovaným ze dne 30.9.2009, ze které se podává, že nájem nebyl uzavřen na nabízené nemovitosti jako celek, když předmětem nájmu nejsou nemovitosti uvedené v nabídce – p.č. 137 zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 187/7 ostatní plocha a p.č. 203/6 ostatní plocha. Určení podmínek není předepsanou náležitostí zveřejňovaného záměru. Jsou-li však takové podmínky stanoveny a zveřejněny, jsou součástí nabídkového záměru a je-li následná smlouva uzavřena v rozporu s avizovaným záměrem a jeho podmínkami, je absolutně neplatná pro obcházení zákona. Nájemní smlouva pak nemá náležitosti řádné nájemní smlouvy, kdy podle ujednání v čl. 3 odst. a) smlouvy je po dobu od 1.10.2019 – 30.9.2010 sjednán nájem bezúplatně. Úplatnost nájmu je jedním z atributů nájemní smlouvy a její podstatnou náležitostí, a v případě, že není sjednána úplata, nejde o nájemní smlouvu. Odst. b) čl. 3 smlouvy, pokud se týká výše nájmu odkazuje na „číslovaný dodatek“ smlouvy, aniž z dalšího je zřejmé, že došlo k uzavření dodatku o stanovení výše nájmu. Sporná smlouva o nájmu nemá podstatné náležitosti nájemní smlouvy, aniž by svým obsahem splňovala náležitosti jiného obdobného právního úkonu a

proto i z tohoto důvodu je absolutně neplatná. Tato neplatnost pak nemohla být zhojena žádným dalším právním úkonem, tedy ani ujednáním nazvaným dohoda o narovnání, kterou obec a 2/ žalovaný uzavřeli dne 23.6.2011. Právní úkon od počátku neplatný nemůže být zhojen žádným pokusem o změnu jeho obsahu či formy. S přihlédnutím k uvedeným závěrům vyhověl soud určovacímu návrhu žalobců v celém rozsahu.

O náhradě nákladů řízení rozhodoval soud podle § 142 odst. 1 občanského soudního řádu. Podle tohoto ustanovení náleží náhrada nákladů řízení žalobcům jako úspěšným účastníkům řízení. Při stanovení výše náhrady nákladů přihlížel soud k § 142 odst. 1 o.s.ř. který stanoví, že náhrada náleží za náklady potřebné k účelnému uplatňování nebo bránění práva. Náklady žalobců spočívají v zaplacených soudních poplatcích ve výši 2 x 2.000 Kč a nákladech právního zastoupení, a to odměně advokáta podle vyhl. č. 177/1996 Sb. a náhradě hotových výdajů advokáta. Při stanovení výše náhrady právního zastoupení přihlížel soud k tomu, že v průběhu řízení došlo ke spojení věci. Každému z žalobců náleží odměna za právní zastoupení za dva úkony právní pomoci po 1.500 Kč podle § 7 bodu 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. (převzetí věci, podání žaloby) a po spojení věci za dva úkony po 1.200 Kč s přihlédnutím k § 12 odst. 4 (jednání 2.10.2012, závěrečný návrh). Dále žalobcům náleží náhrada za hotové výdaje právního zástupce - dva režijní paušály po 300 Kč každému z nich a po spojení věci každému z nich jedna polovina náhrad za hotové výdaje právního zástupce, a to dva režijní paušály po 300 Kč, náhrada cestovních výdajů zástupce vozem VW Tuareg, ujeto celkem 164 km z Mohelnice do Krnova a zpět. Při vyhláskové ceně nafty pro r. 2012 34,70 Kč, spotřebě 12,7 l/100 km a pevné sazbě 3,70 Kč činí náhrada jízdného 1.329,50 Kč. K hotovým výdajům náleží náhrada za ztrátu času za 6 půlhodin po 100 Kč. K takto zjištěným nákladům právního zastoupení náleží 21 % DPH. Na náhradě nákladů řízení včetně DPH a soudního poplatku náleží žalobcům 10.790,20 Kč každému z nich.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání, a to ve lhůtě 15ti dnů ode dne jeho doručení, písemně, ve trojím vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím soudu podepsaného.

Okresní soud v Bruntále, pobočka v Krnově  
dne 22. listopadu 2013

**JUDr. Jana Roznosová, v.r.**  
- samosoudkyně -

Za správnost vyhotovení:  
Věra Kotásková