

Dopady rozhodovací praxe soudů na nakládání s nemovitým majetkem

Ing. Miroslav Veselý

Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
Ministerstvo vnitra



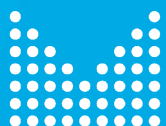
MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Další aktuální dozorové spisy – diskriminace a nerovnost při nakládání s nemovitým majetkem

- **Město Dašice** – podána žaloba ke krajskému soudu
 - Zastupitelstvo města rozhodovalo na základě zveřejněného záměru o 2 nabídkách o koupi domu s pozemky
 - 1. nabídka – cena 3.330.000,- Kč
 - 2. nabídka - cena 3.350.000,- Kč
 - Zasedání ZO – rozhodnutí o prodeji žadateli s nižší nabídkou bez dalšího zdůvodnění.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

- Na základě upozornění MV na možnou nezákonnost usnesení revokováno (doplněno) o text: „Vzhledem k téměř totožným nabízeným cenám (rozdíl 20.000,- Kč je vzhledem k výši kupní ceny minimální) se zastupitelstvo rozhodlo prodat předmětné nemovité věci manželům V. z toho důvodu, že důvěřuje jejich slibu zachování charakteru bytového domu s nájemním bydlením.“



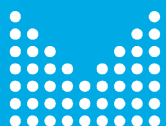
Nakládání s nemovitým majetkem obce

- oba zájemci deklarovali, že bytový dům nebude využíván jako ubytovna
- není zřejmé, v čem spatřuje město větší jistotu u pana V. než u paní H.
- pokud město odůvodnilo prodej za nižší částku zrovna menší důvěryhodností paní H., bylo třeba, aby tuto menší důvěryhodnost nějakým způsobem doložilo



Nakládání s nemovitým majetkem obce

- město tak zjevně vycházelo v případě hodnocení důvěryhodnosti především z reference pouze na jednoho z uchazečů (vyjádření jednoho zastupitele na zasedání ZM), aniž by se dostatečně zabývalo hodnocením a referencemi ve vztahu k důvěryhodnosti paní H.
- paní H. nebyla ze strany města ani dána možnost nějakým způsobem prokázat, že z předmětného bytového domu neplánuje učinit ubytovnu.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Důvody podání žaloby:

➤ Dle názoru Ministerstva vnitra bylo možné, aby město prodalo svůj majetek za nižší nabízenou cenu i s ohledem na důvěryhodnost zájemce při dalším nakládání s ním, nicméně s ohledem na skutečnost, že se jednalo o veřejný majetek, je třeba, aby město náležitě prověřilo a zhodnotilo důvěryhodnost všech zájemců a své rozhodnutí náležitě odůvodnilo. Dle názoru Ministerstva vnitra se toto v předmětném případě s ohledem na výše uvedené nestalo. Nelze pak odhlédnout rovněž od skutečnosti, že město mělo možnost zajistit si budoucí nakládání s budovou čp. 407 v rámci následně uzavřeného smluvního vztahu.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Důvody podání žaloby:

- Ze všech výše uvedených důvodů mělo Ministerstvo vnitra za to, že usnesení Zastupitelstva města Dašice jsou v rozporu s § 38 odst. 1 zákona o obcích a rovněž se závěry vyplývajícími z rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1167/11.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové

52A 32/2016 – 126

Krajský soud rozhodl o zamítnutí žaloby z důvodu, že postup města nebyl svévolný, nejednalo se o exces, který by vyžadoval zásah soudní moci do činnosti města.

Neúspěšná žadatelka (která iniciovala zahájení dozorového řízení) však soudu sdělila, že již nemá o předmětné nemovitosti zájem a „*nadále se odmítá touto kauzou zabývat*“. Úspěšní žadatelé při jednání soudu uvedli, že o předmětné nemovitosti naopak zájem stále mají.



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Zásah státu do ústavně zaručeného práva na samosprávu je totiž možno dle Ústavního soudu připustit toliko za situace, kdy je porušení zákona ze strany územního samosprávného celku dovozeno subsumpcí pod právní normu vyloženou *secundum et intra* (na základě a v mezích zákona), nikoliv již *praeter legem* (vedle zákona).



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Tomuto nazírání odpovídá i ta skutečnost, že se jedná o ústavně založenou výjimku zasahující do jednoho ze znaků demokratického právního státu, jímž existence místní samosprávy nepochybně je, a kterou je třeba, v souladu s obvyklou zásadou právní o vztahu pravidla a výjimky, interpretovat a posléze aplikovat restriktivním způsobem



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- Neboť respektování územní samosprávy nutnou součástí právního státu a stát je povinen omezit svůj dohled na nezbytné minimum, musí Ministerstvo vnitra či soud při rozhodování o zásahu do samosprávy náležitě zvážit význam základního práva územního samosprávného celku na samosprávu na jedné straně a význam důvodů svědčících pro takový zásah na straně druhé.
- Zásah musí být přiměřený závažnosti takových důvodů.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Výsledek poměrování těchto dvou skupin hodnot musí příslušný orgán veřejné moci ve svém rozhodnutí přesvědčivě vyjádřit (srov. např. nálezn Ústavního soudu ze dne 27. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11).



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly

Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

- Rozhodně však nelze ustanovení zákona o obcích upravující hospodaření s majetkem obce interpretovat tak, že obec musí při prodeji nemovitého majetku vždy upřednostnit ekonomicky nejvýhodnější nabídku.
- Takováto interpretace by totiž mohla vést k přijímání rozhodnutí, která odporují zájmům obce a občanů obce.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

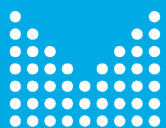
- Obec proto sine dubio (bez pochyb) může v mezích § 38 a § 39 zákona o obcích rozhodnout, že určitou nemovitou věc prodá i za cenu nižší než obsaženou v nejvyšší nabídce reagující na zveřejněný záměr, pokud má za to, že to je v jejím zájmu, resp. v zájmu občanů obce
- Takový postup je ovšem nutno odůvodnit, a to způsobem odpovídajícím okolnostem (tj. např. významu prodávané věci pro obec, rozdílu v nabídnutých kupních cenách apod.) konkrétního případu.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Jakákoliv lidská činnost, odůvodňování rozhodnutí nevyjímaje, je totiž vždy spjata s otázkou hledání míry (in medio stat virtus), a proto např. čím menší bude rozdíl v nabídnutých kupních cenách (a čím menší tedy bude i případný negativní dopad akceptace ekonomicky méně výhodné nabídky na rozpočet obce), tím stručnější může být odůvodnění příslušného rozhodnutí zastupitelstva obce.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Postačí přitom, pokud budou důvody rozhodnutí zastupitelstva obce seznatelné např. z předkládací (důvodové) zprávy k návrhu příslušného usnesení či z rozpravy předcházející přijetí příslušného usnesení.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Žalovanému nelze vytýkat, že při zcela zanedbatelném rozdílu v nabídnutých kupních cenách (rozdíl nečinil ani 0, 6 % kupní ceny a ani 0, 067 % rozpočtu obce upřednostnil nabídku zájemce, který - na rozdíl od druhého zájemce - na území obce žije (dokonce má v blízkosti předmětných nemovitostí postaven rodinný dům), podniká a obec má v jeho případě jistotu, že bude zachován „*charakter bytového domu s nájemním bydlením*“ a že nebude muset plnění smluvně převzatých závazků vynucovat prostřednictvím orgánů veřejné moci.



Nakládání s nemovitým majetkem obce

Argumentace KS:

➤ Zastupitelstvo města mělo pro své rozhodnutí dostatek informací, jak plyne např. z důvodových zpráv k návrhům žalobou napadených usnesení. Nebylo proto třeba provádět další „*prověřování*“ zájemců, jak požadoval žalobce.

➤ Ostatně je především věcí případného zájemce, aby v nabídce uvedl vše, co uzná za vhodné, resp. aby přesvědčil obec o tom, že jeho nabídka je pro ni skutečně nejvýhodnější (a to nejen ekonomicky).



Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra

Náměstí Hrdinů 3
140 21 Praha 4

Telefon: 974 816 411
974 816 429

Fax: 974 816 816

E-mail: odbordk@mvcz.cz

Web: www.mvcz.cz/odk



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Odbor veřejné správy,
dozoru a kontroly