

Právní rozbor

- Zadání:** Identifikace některých možných rizik spojených s vypořádáním právních vztahů se společností Interma BYTY, akciová společnost v rámci soudního řízení
- Klient:** Mgr. Petr Židek, MPA, člen Rady a Zastupitelstva města Liberec
- Autor:** ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.
- Datum:** 27. května 2020

Obsah

ČÁST I. RYCHLÝ PŘEHLED	3
ČÁST II. PRÁVNÍ ROZBOR	7
A. SKUTKOVÉ OKOLNOSTI	7
B. ARGUMENTACE ABSOLUTNÍ NEPLATNOSTÍ SMLUV Z DŮVODU NESPLNĚNÍ PODMÍNEK DLE SZOB.....	9
B.1 Podmínky pro právní jednání obce dle SZOB	9
B.2 Vydržení.....	11
C. RIZIKA UPLATNĚNÍ DALŠÍCH NÁROKŮ INTERMA BYTY	12
C.1 Možný nárok Interma BYTY na náhradu škody z titulu předsmělní odpovědnosti SML	13
C.2 Další možné nároky Interma BYTY na náhradu škody způsobené porušením povinností SML.....	15
C.3 Možný nárok Interma BYTY na vydání bezdůvodného obohacení z titulu bezúplatného užívání Pozemků pod Domy	17
D. DALŠÍ POSTUP SML VŮČI INTERMA BYTY	18
D.1 Převedení Spoluvlastnických podílů SML za cenu nižší než obvyklou a prominutí dluhu nebo vzdání se práva vymáhat dluh.....	18
D.2 Mimosoudní řešení	20
D.3 Podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a vymáhání veškerých nároků vzniklých v souvislosti se škodou a bezdůvodným obohacením	21
E. BEZÚPLATNÝ PŘEVOD SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ SML Z DŮVODU EXISTENCE DŮLEŽITÉHO ZÁJMU OBCE NENÍ NEDOVOLENOU VEŘEJNOU PODPOROU	22
ČÁST III. ZÁVĚR.....	23
ČÁST IV. VÝCHODISKA A PODMÍNKY ZPRACOVÁNÍ.....	25

Část I. Rychlý přehled

ZADÁNÍ

Tento právní rozbor byl zpracován z pověření Mgr. Petra Židka, MPA, člena Rady a Zastupitelstva statutárního města Liberec, za účelem:

- upozornění na možná rizika postupu předpokládaného usnesením č. 421/2020 Rady statutárního města Liberec ze dne 5. května 2020, kterým Rada statutárního města Liberec schválila podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví statutárního města Liberec a společnosti Interma BYTY, akciová společnost, k bytovým domům č. p. 1201–1206, nacházejícím se v obci Liberec, kat. úz. Vratislavice nad Nisou, a zahájení právních kroků vedoucích k podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení vůči společnosti Interma BYTY, akciová společnost;
- navržení kroků k narovnání vztahů statutárního města Liberec a společnosti Interma BYTY, akciová společnost;
- navržení kroků k narovnání vztahů statutárního města Liberec a bytových družstev, s nimiž statutární město Liberec spoluvlastní bytové domy a která požadují, aby na ně SML převedlo svůj spoluvlastnický podíl k těmto domům na základě právních jednání, u kterých nelze vyloučit absolutní neplatnost pro rozpor s formálními požadavky dle v té době platného a účinného zákona o obcích.

Účelem tohoto právního rozboru není celková analýza veškerých právních vztahů vzniklých mezi statutárním městem Liberec a společností Interma BYTY, akciová společnost a identifikace veškerých právních nároků, které mohou být v rámci vypořádávání těchto vztahů vzneseny, ani jejich vyčíslení.

POUŽITÉ DEFINICE

V rámci tohoto právního rozboru (dále jen „**Stanovisko**“) se následujícími pojmy a výrazy rozumí:

SML	Statutární město Liberec, IČO: 002 62 978, se sídlem Dr. E. Beneše 1/1, 460 59 Liberec 1
Zastupitelstvo	Zastupitelstvo SML
Rada	Rada SML
Interma	Společnost Interma, akciová společnost, v konkursu, IČO: 631 45 057, se sídlem Zelené údolí 1019, Liberec VI-Rochlice,

460 06 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 716

Interma BYTY

Společnost Interma BYTY, akciová společnost, IČO: 287 26 341, se sídlem U Sila 1201, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 436 11 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 2134

SYNER

Společnost SYNER, s.r.o., IČO: 482 92 516, se sídlem Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 5153

Družstva

Bytové družstvo ZÚ ALFA, IČO: 254 01 190, se sídlem Liberec 1, Masarykova 12, PSČ 46 001, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. Dr 450

Bytové družstvo ZÚ BETA, IČO: 254 01 203, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. Dr 451

Bytové družstvo ZÚ GAMA, IČO: 254 01 688, se sídlem Liberec 1, Masarykova 12, PSČ 46 001, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod sp. zn. Dr 452

Domy

Bytové domy č. p. 1201–1206 nacházející se v obci Liberec, kat. úz. Vratislavice nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Liberec, na listu vlastnictví č. 1331

**Spoluvlastnické podíly
SML**

Spoluvlastnické podíly SML na Domech o velikosti 51 %

**Spoluvlastnické podíly
Interma BYTY**

Spoluvlastnické podíly společnosti Interma BYTY na Domech o velikosti 49 %

Pozemky	Pozemky parc. č. 2209/7, parc. č. 2209/8, parc. č. 2209/9, parc. č. 2209/10, parc. č. 2209/11 a parc. č. 2209/12 nacházející se v obci Liberec, kat. úz. Vratislavice nad Nisou, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Liberec, na listu vlastnictví č. 3710
Smlouvy	Smlouvy o sdružení finančních prostředků na výstavbu Domů uzavřené mezi SML a Interma, konkrétně: <ul style="list-style-type: none"> - Smlouva č. j. 4100/96/30/PD ze dne 13. prosince 1995 ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. dubna 1997 a dodatku č. 2 ze dne 26. července 2006 - Smlouva č. j. 4100/96/105/PD ze dne 19. září 1996 ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. července 2006 a dodatku č. 2 ze dne 8. června 2010 - Smlouva č. j. 4100/96/128/PD ze dne 12. prosince 1996 ve znění dodatku č. 1 ze dne 9. března 1998 a dodatku č. 2 ze dne 26. července 2006
Dodatky	Dodatky ke Smlouvám týkající se přenechání Spoluvlastnických podílů SML společnosti Interma k jejich bezplatnému užívání, konkrétně: <ul style="list-style-type: none"> - Dodatek č. 1 ze dne 21. dubna 1997 ke smlouvě č. j. 4100/96/30/PD ze dne 13. prosince 1995 - Dodatek č. 2 ze dne 8. června 2010 ke smlouvě č. j. 4100/96/105/PD ze dne 19. září 1996 - Dodatek č. 1 ze dne 9. března 1998 ke smlouvě č. j. 4100/96/128/PD ze dne 12. prosince 1996
Smlouva o dílo	Smlouva o dílo ze dne 18. prosince 1995, uzavřená mezi SML a Interma jako objednateli a SYNER jako zhotovitelem
SZOB	Zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
ZOB	Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
NOZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
SOZ	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZOM	Zákon č. 202/2012 Sb., o mediaci a o změně některých zákonů (zákon o mediaci), ve znění pozdějších předpisů
ZORŘ	Zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů
SFEU	Smlouva o fungování Evropské unie
SDEU	Soudní dvůr Evropské unie

Část II. Právní rozbor

A. SKUTKOVÉ OKOLNOSTI

1. SML a Interma uzavřely v letech 1995 a 1996 Smlouvy, na jejichž základě došlo ke sdružení finančních prostředků na výstavbu Domů na Pozemcích ve výlučném vlastnictví společnosti Interma. Jako zhotovitel stavby Domů byla ve Smlouvách označena společnost SYNER, s níž SML a Interma uzavřeli Smlouvu o dílo.
2. SML a Interma se ve Smlouvách dohodly, že po dobu dvaceti let od zápisu Domů do katastru nemovitostí budou Spoluvlastnické podíly SML na Domech činit 51 % a spoluvlastnické podíly společnosti Interma na Domech budou činit 49 %. Nejpozději do 30 dnů po uplynutí lhůty dvaceti let od dat zápisů jednotlivých Domů do katastru nemovitostí se SML a Interma zavázaly uzavřít smlouvu (resp. smlouvy), jejímž obsahem bude bezúplatný převod Spoluvlastnických podílů SML na společnost Interma.
3. Výtěžek z nájemného z bytů v Domech byl dle Smluv určen zejména na odměnu správce Domů, kterým se na základě Smluv stala společnost Interma, výlohy spojené s vymáháním a vybíráním nájemného, soudní a správní řízení ve věcech bytů v Domech, fond oprav Domů, podíl SML na pojištění Domů a náklady spojené s jejich pořízením. V rámci Dodatků si SML a Interma v souvislosti s realizací tohoto ujednání sjednaly, že SML přenechá (dle znění Dodatků částečně i zpětně) společnosti Interma do bezplatného užívání Spoluvlastnické podíly SML (v Dodatcích je tento závazek nazván jako „výpůjčka“) a Interma bude mít právo na veškeré výnosy a užítky z předmětů výpůjčky, zejména na výnosy z nájemného z bytů a nebytových prostor. Interma pak podle Dodatků měla svým nákladem hradit obvyklé náklady související s provozem a údržbou předmětů výpůjčky.
4. SML si ve Smlouvách vyhradilo do doby, než bezúplatně převede Spoluvlastnické podíly SML na společnost Interma, nejméně však na dobu dvaceti let, právo disponovat s byty v Domech, konkrétně právo určovat osoby, se kterými je společnost Interma povinna uzavřít nájemní smlouvy, a dobu trvání nájmu. Nájemné za užívání bytů v Domech mělo být dle Smluv stanovováno dle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, přičemž Smlouvy počítaly navíc s uzavřením dohod o zřízení věcného práva SML rozhodovat o obsazení bytů v Domech a stanovení výše nájemného k těmto bytům po dobu dvaceti let od vkladu práva do katastru nemovitostí. Společnost Interma podle Smluv měla naopak právo disponovat s nebytovými prostorami v Domech, včetně určování výše nájemného z nich.

5. Do katastru nemovitostí bylo spoluvlastnické právo SML a společnosti Interma k Domům zapsáno na základě kolaudačních rozhodnutí na stavby Domů, Smluv a částečně i čestných prohlášení o vlastnictví staveb v rozsahu Smlouvami předpokládaném. Při zápisu spoluvlastnických podílů k Domům do katastru nemovitostí nedošlo k zohlednění toho, jakým nákladem se SML a společnost Interma podílely na jejich výstavbě. Ohledně původu finančních prostředků na realizaci výstavby Domů ze Smluv vyplývá, že SML projekt spolufinancovalo částečně z dotace poskytnuté Českou republikou.
6. Spoluvlastnické podíly společnosti Interma na Domech ve výši 49 % přešly společně s Pozemky, jakož i s veškerými právy a povinnostmi společnosti Interma ze smluv a jiných právních titulů vztahujících se k Domům a Pozemkům (včetně práv a povinností týkajících se vlastnictví, správy i užívání Domů) na společnost Interma BYTY v rámci přeměny společnosti Interma rozdělením s odštěpením společnosti Interma BYTY, zapsané do obchodního rejstříku dne 1. července 2010. Společnost Interma BYTY se tak v právních vztazích vzniklých mezi SML a Interma v souvislosti s Domy stala právním nástupcem společnosti Interma.
7. Interma BYTY dopisem ze dne 1. června 2018 ve smyslu Smluv vyzvala SML k bezúplatnému převodu Spoluvlastnických podílů SML, přičemž po proběhlém jednání mezi Interma BYTY a SML o podmínkách převodu Spoluvlastnických podílů SML na společnost Interma BYTY došlo ke zpochybnění existence souhlasu Zastupitelstva se Smlouvami (resp. i zpochybnění zveřejnění záměru Smlouvy uzavřít na úřední desce), požadovaného dle SZOB, a byla tak zpochybněna platnost závazku SML bezúplatně převést Spoluvlastnické podíly SML na Interma BYTY.
8. Interma BYTY podala proti SML žalobu o nahrazení projevu vůle ze dne 29. května 2019, kterou se domáhá bezúplatného převodu Spoluvlastnických podílů SML. Byť byla mezi SML a Interma BYTY diskutována možnost uzavřít dohodu o narovnání vztahů souvisejících s Domy, tyto vztahy dosud nebyly vypořádány a vedle možnosti smírného řešení vzniklého sporu vyvstala otázka vhodnosti vypořádání těchto vztahů v soudním řízení.
9. Usnesením č. 421/2020 ze dne 5. května 2020 Rada schválila podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví SML a Interma BYTY k Domům a zahájení právních kroků vedoucích k podání žaloby na vydání bezdůvodného obohacení společnosti Interma BYTY spočívajícího v 51 % výnosů z nájemného plynoucího z pronájmu bytů a nebytových prostor v Domech.
10. Na obdobných skutkových základech jako výše uvedené právní vztahy mezi SML a Interma BYTY jsou založeny i právní vztahy mezi SML a Družstvy, s nimiž SML spoluvlastní bytové domy č. p. 1207, č. p. 1209 a č. p. 2010, nacházející se v obci Liberec, kat. úz. Vratislavice nad Nisou. Podmínky spolupráce při realizaci výstavby těchto domů si SML s Interma sjednalo ve smlouvě o společném postupu investorů č. j. 4100/98/68 ze dne 19. října 1998, v níž se SML rovněž zavázalo k bezúplatnému převodu svých spoluvlastnických podílů na uvedených bytových

domech na společnost Interma, a to po uplynutí dvaceti let od zápisu novostaveb do katastru nemovitostí. Práva a povinnosti Interma z této smlouvy byly přitom následně převedeny právě na Družstva, která se následně rovněž stala se SML spoluvlastníky uvedených bytových domů, přičemž se SML uzavřela i smlouvy o poskytnutí garance z 29. května 2001. Ve vztazích SML s Družstvy nicméně je nutné zohledňovat určitá specifika průběhu realizace výstavby a nabytí spoluvlastnického práva k předmětným domům.

B. ARGUMENTACE ABSOLUTNÍ NEPLATNOSTÍ SMLUV Z DŮVODU NESPLNĚNÍ PODMÍNEK DLE SZOB

11. Usnesení Rady č. 421/2020 ze dne 5. května 2020 předpokládá procesní strategii SML vůči Interma BYTY, která bude založena na tvrzení absolutní neplatnosti některých ujednání mezi SML a Interma BYTY z důvodu nesplnění podmínek stanovených SZOB.
12. Vztahy mezi SML a Interma BYTY sahají do 90. let minulého století a jsou relativně komplexní. Při další strategii postupu ve věci je vhodné zohlednit mj. i níže uvedené:
 - **rizika vyplývající z recipročního napadení platnosti těch právních úkonů SML pro nesoulad s SZOB, kde absolutní neplatnost takových úkonů by byla v neprospěch SML (zpochybnění existence Spoluvlastnických podílů SML);**
 - **možné protinároky Interma BYTY na náhradu škody nebo z jiného titulu založené na kvalifikaci jednání SML spočívajícím v namítnutí případné absolutní neplatnosti právních úkonů SML s ohledem na všechny okolnosti případu jako nepoctivého právního jednání;**
 - **hospodárnost vedení sporů mezi SML a Interma BYTY s ohledem na předpokládané vysoké náklady v řádu jednotek milionů korun českých, délku trvání sporů a riziko neúspěchu ve věci.**

B.1 Podmínky pro právní jednání obce dle SZOB

13. SZOB vyžadoval ve smyslu § 36a, aby o nejdůležitějších majetkoprávních úkonech obce (mj. o nabytí a převodu věcí, bezúplatném převodu movitých věcí včetně peněz, bezúplatném postoupení pohledávek, vzdání se práva) rozhodovalo její zastupitelstvo. Navíc, záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musely být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu třicet dnů před projednáním v orgánech obce.
14. Ve smyslu konstantní judikatury platí, že výše uvedený majetkoprávní úkon (ve smyslu § 36a SZOB a § 85 ZOB) učiněný, byť statutárním orgánem obce, bez předchozího rozhodnutí obecního zastupitelstva nebo v rozporu s ním, je právním úkonem, který je v rozporu se zákonem a je proto od začátku neplatný. Stejná sankce dopadá na právní úkony ve věci převodu

- nebo pronájmu nemovitého majetku bez předchozího zveřejnění záměru obce po stanovenou dobu.
15. Smlouva uzavřená mezi obcí a třetí osobou je v souladu s předchozím rozhodnutím obecního zastupitelstva zejména, pokud toto rozhodnutí uvádí smluvní strany a podstatné náležitosti smlouvy.
 16. Máme za to, že předchozí rozhodnutí zastupitelstva SML bylo dle SZOB vyžadováno mj. pro níže uvedená ujednání:
 - závazek SML bezúplatně převést na Interma Spoluvlastnické podíly SML po uplynutí dvacet let od zápisu každého z Domů do katastru nemovitostí (čl. 3.5 každé ze Smluv);
 - ujednání o bezúplatné výpůjčce Spoluvlastnických podílů SML ve prospěch Interma (toto ujednání vykládáme jako vzdání se práva).
 17. Pokud taková rozhodnutí Zastupitelstva nebyla nikdy přijata, existuje vysoká pravděpodobnost, že soud by výše uvedená ujednání v případném řízení považoval za absolutně neplatná.
 18. Nelze však vyloučit, že Interma BYTY ve své další procesní strategii rovněž namítne absolutní neplatnost některých právních úkonů SML z důvodu absence předchozího schválení právního úkonu SML Zastupitelstvem.
 19. Pokud přijmeme tezi, že spoluvlastnictví SML k Domům jako takové vzniklo na základě Smlouvy o dílo a další smlouvy (dalších smluv) o výstavbě Domů¹ je potřeba upozornit, že dle judikatury by taková smlouva vyžadovala předchozí schválení Zastupitelstvem. K tomu viz rozsudek NS ČR ze dne ze dne 31. 8. 2010, sp. zn. 33 Cdo 1090/2008, ve kterém NS ČR dospěl k závěru, že o uzavření smlouvy o dílo, jejímž předmětem je výstavba obecních bytů, přísluší rozhodovat zastupitelstvu obce, jinak je absolutně neplatná.
 20. Nelze tedy vyloučit, že Interma BYTY v případném soudním řízení bude tvrdit, že SML nikdy nenabylo Spoluvlastnické podíly SML z důvodu absence chybějícího předchozího souhlasu Zastupitelstva s uzavřením Smlouvy o dílo (a dalších smluv o výstavbě Domů) a zveřejnění záměru.
 21. Při přípravě tohoto Stanoviska jsme měli k dispozici následující usnesení Zastupitelstva:
 - usnesení Zastupitelstva č. 62/95 přijaté na zasedání Zastupitelstva dne 29. 8. 1995 (Situační zpráva o průběhu výstavby), kterým Zastupitelstvo schválilo „spoluúčast města Liberce na realizaci výstavby obytného souboru v lokalitě

¹ Při přípravě Stanoviska jsme měli k dispozici pouze Smlouvu o dílo.

Liberec- Zelené údolí I, II a to 25% finanční účast na výstavbě inženýrských sítí a podíl 1.000 Kč na výstavbu 1 malometrážního bytu se státním příspěvkem;

- Usnesení Zastupitelstva č. 14/97 přijaté na zasedání Zastupitelstva dne 25. 2. 1997, kterým Zastupitelstvo „bere na vědomí informaci o postupu výstavby obytných domů v obci Liberec, katastrální území Vratislavice nad Nisou – Zelené údolí : objekt 1A na st. p. č. 2209/7, objekt 1B na st. p. č. 2209/8, objekt 1C na st. p. č. 2209/10, objekt 1D na st. p. č. 2209/9, objekt E na st. p. č. 2209/12, objekt 1F na st. p. č. 2209/11 a schvaluje a) nabytí spoluvlastnického ideálního podílu ve výši 51% na výše uvedených objektech (...).

22. Nelze vyloučit, že Interma BYTY napadne existenci Spoluvlastnických podílů SML na základě tvrzení, že nedošlo ke schválení Smlouvy o dílo (a dalších smluv o výstavbě Domů) Zastupitelstvem, protože výše uvedená usnesení se jeví ve vztahu ke Smlouvě o dílo (a případně k dalším smlouvám o výstavbě Domů) jako nedostatečná.

B.2 Vydržení

23. Pokud by teoreticky SML nenabýlo Spoluvlastnické podíly SML z výše uvedených důvodů, může případně tvrdit, že v důsledku kvalifikované držby věci po zákonem stanovenou dobu již došlo k vydržení Spoluvlastnických podílů SML. Dle § 134 SOZ se „oprávněný držitel (...) stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost“.
24. Za oprávněného držitele lze považovat držitele, který věc ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, přičemž tato dobrá víra je dána se zřetelem ke všem okolnostem věci. Dobrá víra spočívá v přesvědčení držitele, že je vlastníkem věci, kterou drží, anebo subjektem práva, které vykonává, popřípadě že jsou dány právní skutečnosti, které mají za následek vznik vykonávaného práva.
25. Dobrá víra musí být dána po celou vydržecí dobu.²
26. Lze předpokládat, že Interma BYTY by naopak tvrdila, že:
- a) SML nebylo oprávněným držitelem, tj. neovládalo věc v dobré víře, a že
 - b) SML věc fakticky neovládalo a ovládajícím byla pouze Interma BYTY.
27. V případě sporu bude ležet důkazní břemeno ohledně prokázání dobré víry SML na samém SML.

² Viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.2. 2018, sp.zn. 22 Cdo 90/2018.

28. Pokud by SML řádně nevydrželo Spoluvlastnické podíly SML, bylo by možné argumentovat mimořádným vydržením dle § 1095 NOZ, který stanovuje, že *“uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak třeba zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.”* Do této doby se v souladu s § 3066 NOZ *„...započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.”* K mimořádnému vydržení by tak mohlo dojít nejdříve 1. ledna 2019.
29. Mimořádné vydržení vylučuje pouze případy, kdy ten, kdo popírá vlastnické právo, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává, **nepoctivý úmysl**. Sporná z hlediska existence nepoctivého úmyslu pak může být zejména komunikace města vůči SML z konce roku 2018 o nutnosti právního auditu. Tato implicitně naznačuje pochybnosti SML o platnosti Smluv.
30. Interma BYTY by případně mohla ve vztahu k řádnému vydržení dle SOZ nebo mimořádnému vydržení dle NOZ namítat, že SML Domy fakticky nikdy neovládalo, a nebylo ani nemohlo být vydržitelem. Interma BYTY může případně tvrdit, že SML se k Domům nikdy nechovalo jako spoluvlastník.

C. Rizika uplatnění dalších nároků Interma BYTY

31. V souvislosti s vypořádáváním právních vztahů SML a Interma BYTY k Domům v rámci soudního řízení nelze vyloučit, že proti SML budou uplatněny další nároky, a to zejména z titulu jeho odpovědnosti za škodu způsobenou společností Interma BYTY nebo z titulu jeho možného bezdůvodného obohacení.
32. S ohledem na skutečnost, že počátek právních vztahů mezi SML a Interma BYTY se datuje od roku 1995 do současnosti, při posuzování těchto nároků připadá v úvahu aplikace NOZ, SOZ i ObchZ, jak je rozvedeno níže. ObchZ je při posuzování některých aspektů vztahů SML a Interma BYTY nutné použít zejména s ohledem na ustanovení § 261 ObchZ, podle něž se ObchZ řídí závazkové vztahy mezi samosprávnou územní jednotkou a podnikatelem při jeho podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. Veřejnou potřebou přitom podle našeho názoru lze rozumět i zajišťování bytové politiky obce a správa domů k ní využívaných.
33. Podle SOZ a ObchZ je v souladu s ustanovením § 3079 a § 3028 NOZ nutné posuzovat právo na náhradu škody vzniklé porušením povinnosti stanovené právními předpisy, k němuž došlo před 1. lednem 2014, jakož i jiné právní poměry vzniklé před tímto datem a práva a povinnosti z porušení smluv uzavřených před tímto datem. Práva a povinnosti vzniklá od 1. ledna 2014 se naopak řídí NOZ.

34. Ve vztahu k možným nárokům Interma BYTY na náhradu škody obecně platí, že předpokladem vzniku povinnosti nahradit škodu je (s výhradou určitých rozdílů v koncepcích těchto kategorií podle NOZ a SOZ, resp. ObchZ):
- porušení právní povinnosti,
 - existence škody,
 - vztah příčinné souvislosti mezi porušením povinnosti a škodou,
 - zavinění škůdce.
35. Co se týče rozsahu náhrady škody, kterou by Interma BYTY mohla po SML eventuálně nárokovat, je obecně nutné vycházet ze skutečnosti, že se hradí jak skutečná škoda (tedy reálné zmenšení nebo znehodnocení majetku poškozeného) tak ušlý zisk (ten spočívá v tom, že nedojde k rozmnožení majetku, k němuž by za normálních okolností s vysokou pravděpodobností došlo).
36. U všech nároků, které by proti SML mohly být společností Interma BYTY uplatněny, je přitom třeba zohlednit, v jakém rozsahu mohlo dojít k jejich promlčení.

C.1 Možný nárok Interma BYTY na náhradu škody z titulu předšmluvní odpovědnosti SML

37. V případě, že by se tvrzení Interma BYTY ohledně průběhu jednání o převodu Spoluvlastnických podílů SML, uvedená v její žalobě o nahrazení projevu vůle ze dne 29. května 2019, ukázala být pravdivá, nelze vyloučit, že by Interma BYTY mohla z důvodu neuzavření darovací smlouvy na převod Spoluvlastnických podílů SML uplatňovat proti SML nárok na náhradu škody z titulu jeho předšmluvní odpovědnosti.
38. Podle ustanovení § 1729 NOZ platí, 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“*. Nepoctivé straně pak může být uložena povinnost nahradit druhé straně škodu v rozsahu odpovídajícím ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.
39. Pokud tedy SML postupovalo dle tvrzení Interma BYTY tím způsobem, že s Interma BYTY v období srpen 2018 – prosinec 2018 jednalo o obsahu darovacích smluv, v rámci e-mailové komunikace ze dne 17. října 2018 společnosti Interma BYTY potvrdilo, že Spoluvlastnické podíly SML na ni budou převedeny, zaslalo jí návrh darovací smlouvy, nájemcům v Domech rozeslalo v listopadu 2018 oznámení o změně vlastníka Domů s informací, že v prvním čtvrtletí roku 2019 se výlučným vlastníkem Domů stane Interma BYTY, aby následně (po zveřejnění záměru darovat Spoluvlastnické podíly SML na úřední desce, když oznámení ohledně Domů č. p. 1201-1204, vyvěšené dne 23. října 2018, máme k dispozici) odmítlo darovací smlouvu uzavřít a na základě rozhodnutí Rady ze dne 5. května 2020 se naopak rozhodlo podat proti Interma

BYTY žalobu na vypořádání podílového spoluvlastnictví k Domům a na vydání bezdůvodného obohacení, existuje riziko, že by toto jednání SML bylo posouzeno jako porušení povinnosti jednat v právním styku poctivě ve smyslu § 6 NOZ.

40. Podle rozsudku NS ČR ze dne 25. 7. 2018, sp. zn. 25 Cdo 462/2018, lze přitom dovozovat dobrou víru smluvní strany v to, že smlouva bude uzavřena, pokud při jednání o jejím uzavření je dosažena shoda na obsahu smlouvy a chybí již pouze její stvrzení, případně tehdy, dospěla-li kontraktační jednání do takové fáze, kdy se dohoda na obsahu smlouvy a její následné stvrzení jeví jako prakticky jisté. Stěžejní pro posouzení tohoto možného nároku společnosti Interma BYTY je nicméně i to, jak by v návaznosti na průběh prokázání skutkových okolností uzavírání Smluv soud vyhodnotil existenci dobré víry společnosti Interma BYTY v platnost ze Smluv vyplývajícího závazku SML převést Spoluvlastnické podíly SML, pokud by Smlouvy s ohledem na možné porušení kogentních ustanovení SZOB týkajících se schvalování majetkoprávních úkonů obce považoval za absolutně neplatné.
41. V případě jednání obce je nicméně nutné zohlednit i další relevantní skutečnosti, konkrétně jaká osoba za SML projevovala vůli k uzavření darovací smlouvy a zda k tomu byla, i s ohledem na konkrétní okolnosti, oprávněna. Nelze totiž odhlédnout od faktu, že legitimní očekávání v uzavření smlouvy může vyvolat pouze jednání, které probíhá v intencích pravidel kladených na obce ZOB, podle něž je rozhodování o právních jednáních obce a projevování její vůle obecně rozděleno mezi zastupitelstvo, radu a starostu, resp. primátora. To nicméně neznamená, že jiné osoby nemohou být k jednání za obec zmocněny a že dílčí jednání o obsahu smluv nemohou probíhat např. s k tomu oprávněnými osobami, které jsou zařazeny do obecního úřadu, resp. magistrátu. Úspěch uplatnění tohoto nároku tedy záleží i na konkrétních skutkových okolnostech, za nichž jednání SML a Interma BYTY o uzavření darovacích smluv probíhala.
42. Zároveň by s ohledem na požadavek využívat majetek obce hospodárně a v souladu s jejími zájmy ve smyslu ustanovení § 38 odst. 1 a 2 ZOB, jakož i na možnou absolutní neplatnost Smluv, mohl být za určitých okolností dovozován spravedlivý důvod pro současný postup SML spočívající v odmítnutí Spoluvlastnické podíly SML na Interma BYTY převést. Nelze nicméně odhlédnout od skutečnosti, že uzavření darovací smlouvy na převod Spoluvlastnických podílů SML nebylo ze strany SML zpochybněno po více než dvacet let a že SML v reakci na výzvu společnosti Interma BYTY k převedení Spoluvlastnických podílů SML upevnilo dobrou víru Interma BYTY, že k převedení Spoluvlastnických podílů SML skutečně dojde.
43. V případě vznesení nároku na náhradu škody z titulu předšmluvní odpovědnosti by ztráta z neuzavření darovacích smluv mohla být společností Interma BYTY vyčíslena s ohledem na náklady spojené s kontraktačním procesem, přípravou na převod Spoluvlastnických podílů SML, uzavíráním možných souvisejících smluv i na další marně vynaložené náklady a možný ušlý zisk související se ztrátou navazujících obchodních příležitostí.

C.2 Další možné nároky Interma BYTY na náhradu škody způsobené porušením povinností SML

44. Interma BYTY by proti SML mohla vznést i další možné nároky na náhradu škody z titulu porušení právních povinností SML.
45. Povinnost SML k náhradě škody by teoreticky mohla vzniknout z důvodu porušení zákonné povinnosti SML Smlouvy, resp. Dodatky, nechat ve smyslu ustanovení § 36a SOZ, resp. ustanovení § 85 ZOB, schválit příslušným orgánem SML (příp. je uveřejnit na úřední desce).
46. Podle ustanovení § 268 ObchZ nicméně platí, že: *„Kdo způsobil neplatnost právního úkonu, je povinen nahradit škodu osobě, které byl právní úkon určen, ledaže tato osoba o neplatnosti právního úkonu věděla.“* Z rozsudku NS ČR ze dne 24. 3. 2015, sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, pak vyplývá, že za předpokladu, že z právního předpisu (zde ustanovení § 36a SZOB resp. ustanovení § 85 ZOB) vyplývá podmínka pro platnost smlouvy (v případě Smluv a Dodatků jejich schválení příslušným orgánem SML, resp. jejich zveřejnění na úřední desce) a smluvní strana si její splnění dostatečně neproověří, ač to pro ni nepředstavuje podstatné obtíže, jedná se o porušení obecné prevenční povinnosti ve vztahu k případné škodě z neplatnosti smlouvy vzniklé a strana se nemůže dovolat své dobré víry v platnost smlouvy. Nelze vyloučit, že nároky Interma BYTY, které by mohly být dovozovány ze způsobení absolutní neplatnosti Smluv, resp. Dodatků, ze strany SML, by tak mohly být soudem zamítnuty nebo částečně nepřiznány na tomto základě. Výše uvedená judikatura však nemohla být stranám při uzavírání Smluv známá a nelze vyloučit, že soud by tuto skutečnost zohlednil při závěrech o existenci spoluzavinění Interma BYTY a jeho případném rozsahu. Závěry soudu však v tomto ohledu v žádném případě nelze předjímat a možnost uplatnění uvedeného nároku společností Interma BYTY je tak nutné vzít v potaz.
47. Povinnost SML k náhradě škody z uvedeného titulu lze však rovněž s ohledem na možné porušení povinnosti v letech 1995–1996 a v letech 2006 a 2010 s největší pravděpodobností považovat za promlčenou z důvodu uplynutí objektivní promlčecí doby (v případě Dodatku uzavřeného dne 8. června 2010 by promlčecí doba uplynula v blízké budoucnosti).
48. Co se týče subjektivní čtyřleté promlčecí doby, v níž je ve smyslu ustanoveními § 397 ObchZ nutné nárok na náhradu škody uplatnit u soudu, nelze vyloučit, že by Interma BYTY tvrdila, že se o vzniku škody dověděla až ve chvíli, kdy byla ze strany SML zpochybněna platnost Smluv, resp. kdy SML ustoupilo od svého záměru uzavřít s ní darovací smlouvu na převod Spoluvlastnických podílů SML. V případě úspěchu takové extenzivní argumentace by pak bylo možné dovodit, že jí ve smyslu ustanovení § 398 ObchZ subjektivní promlčecí doba dosud neuplynula. V této souvislosti je nicméně nutné zohlednit obecný požadavek, aby poškozený věnoval zjištění vzniku a rozsahu škody náležitou pozornost.

49. Byť nárok na náhradu škody nelze úspěšně uplatnit, pokud uplyne objektivní promlčecí doba, je v právní teorii sporné, jak posuzovat výjimečnou situaci, kdy limitující desetiletá objektivní promlčecí doba začne běžet a škoda vznikne až později, dokonce i po uplynutí deseti let od porušení právní povinnosti. Podle extenzivního výkladu by se počátek běhu desetileté objektivní promlčecí doby měl počítat sice od porušení povinnosti, ale pouze za podmínky, že již vznikla škoda. Pokud by tedy Interma BYTY tvrdila, že jí škoda vznikla až ve chvíli, kdy jí bylo odmítnuto převést Spoluvlastnický podíl SML, nelze vyloučit, že by se soud přiklonil k tomuto extenzivnímu, byť komentářovou literaturou připouštěnému³, výkladu a dovodil, že promlčecí doba pro uplatnění práva nemohla začít běžet, dokud se Interma BYTY nedozvěděla, že na ni SML odmítá Spoluvlastnické podíly SML převést.
50. Společnost Interma BYTY by nároky na náhradu škody mohla dovozovat i s odkazem na porušení dalších právních povinností SML, ke kterým mohlo dojít před 1. lednem 2014. Pokud SML po dobu dvaceti let závazek převést Spoluvlastnický podíl SML nezpochybnila, mohla tím totiž porušit svou prevenční povinnost ve smyslu ustanovení § 415 SOZ, případně se dokonce s ohledem na konkrétní okolnosti dopustit úmyslného jednání proti dobrým mravům ve smyslu ustanovení § 424 SOZ. Při posuzování rozsahu těchto nároků by nicméně opět bylo nutné vypořádat se mj. s argumenty, které se týkají možného uplynutí promlčecí doby.
51. S ohledem na výše uvedené nelze vyloučit, že by Interma BYTY vůči SML vznášela nároky na náhradu škody s odkazem na jednání SML, ke kterému došlo od roku 2018 dál v souvislosti s dojednáváním podmínek převodu Spoluvlastnických podílů SML. Pokud totiž SML ještě na podzim roku 2018 zaslalo Interma BYTY návrh darovací smlouvy k Domům a očekávanou změnu jejich vlastnictví oznámilo nájemníkům i na úřední desce, aby od převodu Spoluvlastnických podílů SML následně ustoupilo, Interma BYTY by mohla dovozovat odpovědnost SML za porušení zákonné povinnosti jednat v právním styku poctivě ve smyslu ustanovení § 6 NOZ ve spojení s ustanovením § 2910 NOZ nebo v případě dovození úmyslného a nemravného jednání i za úmyslné porušení dobrých mravů ve smyslu ustanovení § 2009. Právo na náhradu škody dle NOZ by se podle ustanovení § 620, § 629 a § 636 NOZ promlčovalo po 3 letech od chvíle, kdy se Interma BYTY dozvěděla o škodě a osobě povinné k její náhradě, nejpozději však do deseti let ode dne, kdy škoda vznikla.
52. Lze předpokládat, že by se Interma BYTY v závislosti na tom, zda by došlo k převodu Spoluvlastnického podílu SML, v rámci kategorií skutečné škody a ušlého zisku snažila proti SML

³ ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, HAVEL, Bohumil, MACEK, Josef, TOMSA, Miloš, PEKÁREK, Milan, ZUNT, Vlastislav, BARTOŠÍKOVÁ, Miroslava, MUNKOVÁ, Jindřiška. § 398 [Právo na náhradu škody]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, HAVEL, Bohumil, MACEK, Josef, TOMSA, Miloš, PEKÁREK, Milan, ZUNT, Vlastislav, BARTOŠÍKOVÁ, Miroslava, MUNKOVÁ, Jindřiška. Obchodní zákoník. 13. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2010, s. 1061.)

uplatnit zejména nárok na náhradu hodnoty Spoluvlastnických podílů SML jako ušlého zisku, který navzdory svému legitimnímu předpokladu nenabyla, eventuálně dalšího možného ušlého zisku, jehož existence by mohla vyplynout z revize právních vztahů vzniklých v souvislosti se Smlouvami a Dodatky, když provedení této revize je nevyhnutelnou součástí, resp. důsledkem, zahájení řízení o vypořádání podílového spoluvlastnictví k Domům.

53. Zároveň je při posuzování výše uvedených nároků třeba zohlednit i možné spoluzavinění Interma BYTY ve vztahu k možným škodám, pokud by na její straně bylo dovozeno porušení povinnosti jednat v rámci vztahů se SML s odbornou péčí a potřebnou bdělostí. V takovém případě by právo na náhradu škody mohlo být poměrně sníženo ve smyslu ustanovení § 2918 NOZ, resp. ustanovení § 441 SOZ. Současně by však ke snížení náhrady škody nemohlo dojít v rozporu s ustanovením § 6 odst. 2 NOZ, podle něž nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého činu, a SML by se v případě dovození svého nepoctivého jednání v rámci soudního řízení spoluzavinění Interma BYTY nemuselo dovolat. Pro úplnost uvádíme, že prizmatem zásady odborné péče ve smyslu ustanovení § 5 NOZ a zásady poctivosti ve smyslu ustanovení § 6 NOZ je nutné posuzovat veškeré dosud vzniklé vztahy SML a Interma BYTY, neboť podle ustanovení § 3030 se uvedená ustanovení použijí i na práva a povinnosti, která se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

C.3 Možný nárok Interma BYTY na vydání bezdůvodného obohacení z titulu bezúplatného užívání Pozemků pod Domy

54. Skutečnost, že Pozemky pod Domy se nacházejí ve výlučném vlastnictví Interma BYTY má relevanci v souvislosti s možností vzniku bezdůvodného obohacení na straně SML, a to za předpokladu, že by Smlouvy byly považovány za právní titul umístění Domů na Pozemcích a následně byly označeny za absolutně neplatné.
55. Poskytla-li Interma BYTY k realizaci projektu stavby Domů své Pozemky bezplatně s vidinou budoucího bezplatného nabytí jejich výlučného vlastnictví, nelze vyloučit, že by se v důsledku prohlášení absolutní neplatnosti Smluv a zmaření převodu Spoluvlastnických podílů SML domáhala po SML vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v užívání Pozemků pod Domy bez právního důvodu (v poměru Spoluvlastnických podílů SML na Domech).
56. O uplatnitelnosti tohoto nároku svědčí judikатурní závěry vyslovené např. v rozsudku NS ČR ze dne 27. 5. 2015, sp. zn. 22 Cdo 1226/2015, nebo v rozsudku NS ČR ze dne 8. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 828/2017. Podle Rozsudku NS ČR ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 1405/2005, pak: *„K obohacení vlastníka stavby dochází už ze samotného titulu vlastnického práva, které zakládá jeho oprávnění stavbu užívat. Je pak výlučně věcí jeho rozhodnutí, zda bude stavbu užívat sám nebo ji bezplatně či úplatně přenechá jinému. Proto je správný závěr, že povinnost poskytovat náhradu vlastníku pozemku, na němž stojí stavba, stíhá vlastníka stavby bez ohledu*

na to, jakým způsobem své vlastnické právo realizuje. Ze stejných důvodů není podstatné ani to, zda užívání stavby přináší zisk, případně komu.“

57. Závazek z bezdůvodného obohacení vzniklý plněním bez právního důvodu by se řídil NOZ ve vztahu k bezdůvodnému obohacení, ke kterému došlo po 1. lednu 2014 a k promlčení nároku na jeho vydání by došlo ve smyslu ustanovení § 621, § 629 a § 638 NOZ po uplynutí 3 let od chvíle, kdy se Interma BYTY dozvěděla o jeho vzniku a osobě povinné k jeho vydání, nejpozději však do deseti let od chvíle, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo (alternativně do 15 let ode dne, kdy k bezdůvodnému obohacení došlo v případě dovození úmyslu bezdůvodně se obohatit). Ohledně bezdůvodného obohacení vzniklého před uvedeným datem by se aplikovala předchozí právní úprava, kdy s ohledem na možnou absolutní neplatnost obchodněprávních vztahů SML a Interma BYTY lze předpokládat přednostní aplikaci SOZ⁴, byť aplikace OBchZ rovněž připadá v úvahu.

D. DALŠÍ POSTUP SML VŮČI INTERMA BYTY

58. V úvahu přichází následující kroky SML k vyřešení sporných vztahů s Interma BYTY:
- a) Převedení Spoluvlastnických podílů SML na Interma BYTY za nižší než obvyklou cenu nebo bezúplatně a prominutí dluhu nebo vzdání se práva (pokud nějaký dluh Interma BYTY vůči SML existuje);
 - b) Jednání s Interma BYTY o mimosoudním řešení vzájemných sporů, např. s využitím dobrovolné mediace dle ZOM nebo podřízení se pravomoci rozhodců dle ZORŘ;
 - c) Jednání ve smyslu usnesení Rady č. 421/2000 a vedení soudních sporů s Interma BYTY o vzájemných nárocích z různých titulů.

D.1 Převedení Spoluvlastnických podílů SML za cenu nižší než obvyklou a prominutí dluhu nebo vzdání se práva vymáhat dluh

59. Nejjednodušším a právem aprobovaným řešením dané situace bude zejména převést Spoluvlastnické podíly SML na Interma BYTY za nižší než obvyklou cenu nebo bezúplatně s odkazem na existenci jiného důležitého zájmu obce (SML).
60. Stejný závěr lze učinit ve vztahu k Družstvům a dalším bytovým družstvům (např. jejichž nároky na převod podílu SML odmítá z důvodů tvrzené absolutní neplatnosti ujednání, ze kterých Družstva a další bytová družstva dovozují svůj nárok na převod podílu SML bezúplatně nebo za symbolickou cenu (tedy nižší než obvyklou).
61. Obecně dle § 38 odst. 1 ZOB platí, že: i) majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti a ii) obec je

⁴ Srov. např. rozsudek NS ČR ze dne 14. 3 2002, sp. zn. 29 Odo 55/2001.

- povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Ve smyslu § 38 odst. 6 a 7 ZOB platí, že obec je povinna i) chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení, trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.
62. Povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře rozvádí dále také § 39 ZOB. Ten upravuje, že: *„Záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zříditi právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřiti a předložit své nabídky.“* K tomu dále § 39 odst. 2 ZOB uvádí, že v případě úplatného převodu majetku se sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem, přičemž odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.
63. V souladu § 38 odst. 1 ZOB je obec povinna dbát o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením této povinnosti není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Řádné odůvodnění je nezbytné spatřovat v existenci legitimního důvodu, tedy objektivně akceptovatelného důvodu. O něm musí příslušný orgán, tj. Zastupitelstvo, rozhodnout.⁵ Z důvodu právní jistoty lze vždy doporučit (i v případě bezúplatného převodu), aby usnesení Zastupitelstva obsahovalo odůvodnění, proč nejsou Spoluvlastnické podíly SML převáděny za cenu obvyklou. V této souvislosti lze doporučit zpracování znaleckého posudku.
64. Jiným důležitým zájmem obce je dle komentářové literatury⁶ mj. narovnání ***„neplatných právních jednání z minulosti způsobených obcí, při němž obec akceptuje původní podmínky smlouvy (úkolem obce totiž není působit jako ekonomický dravec; je zcela legitimní i legální, pokud jedná z obecného hlediska spravedlivě a správně, napraví svou předchozí chybu tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena)“***. V důsledku toho se lze domnívat, že SML by mohlo po předchozím zveřejnění záměru a rozhodnutí Zastupitelstva přistoupit k bezplatnému převedení Spoluvlastnických podílů SML na Interma BYTY. Na základě dokumentů a informací, které máme k dispozici, se jeví, že **záměrem sjednání budoucího bezúplatného převodu nebylo nepoctivé vyvedení majetku SML, ale pouze vyvážení práv a povinností z jiných**

⁵ POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 205–221.

⁶ POTĚŠIL, Lukáš, FUREK, Adam, HEJČ, David, CHMELÍK, Václav, RIGEL, Filip, ŠKOP, Jiří. Zákon o obcích. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2019, s. 205–221.

právních vztahů mezi SML a Interma, se kterým byl navíc poskytovatel dotace zcela srozuměn.

65. Vedle toho by SML mohlo ze stejného důvodu přistoupit k prominutí dluhu nebo vzdání se práva na náhradu škody a bezdůvodného obohacení (pokud takové právo vůbec existuje). Jelikož dluhy od určité výše představují významný nebo podstatný příjem obce, zákon podmiňuje vzdání se práva a prominutí dluhu převyšujícího částku 20.000 Kč rozhodnutím zastupitelstva obce (viz § 85 písm. f) ZOB). Při rozhodování o prominutí dluhu nebo vzdání se práva by však obec měla brát v úvahu veškeré důvody, které obec k takovému rozhodnutí vedou, jakož i následky, které mohou z takového rozhodnutí vyplynout.
66. Pokud by Zastupitelstvo s výše uvedenými závěry souhlasilo, považujeme jako vhodný následující postup:
- a) Připravit záměr k převedení Spoluvlastnických podílů SML na Interma BYTY,
 - b) Zveřejnit záměr po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím Zastupitelstva na úřední desce),
 - c) Schválit záměr Zastupitelstvem s řádným odůvodněním,
 - d) Uzavřít smlouvu o bezplatném nebo úplatném převodu Spoluvlastnických podílů SML,
 - e) Poskytnout nezbytnou součinnost při zápisu do katastru nemovitostí.

D.2 Mimosoudní řešení

67. Pokud není možná varianta výše, jeví se jako vhodná možnost řešení řízená mediace, jejímž účelem je dosáhnout mezi stranami urovnání sporů za pomoci třetí osoby – mediátora. Oproti soudnímu řízení mají alternativní řešení sporů několik základních výhod, a to zejm.:
- (i) náklady sporu jsou obvykle nižší – strany neplatí soudní poplatky a další náklady řízení jako např. znalečné a svědečné; účastníci si nesou vlastní náklady řízení sami, takže nepodstupují riziko, že v případě prohry budou platit náklady druhé strany sporu,
 - (ii) rychlost řízení – soudy jsou vzhledem k množství sporů přetížené; řešení sporu není podřízeno přísným procedurálním pravidlům, která soudní řízení prodlužují; neužívají se instituty řádných a mimořádných opravných prostředků.
68. Okamžikem uzavření smlouvy o provedení mediace dochází ke stavění promlčecí lhůty. Po celou dobu mediace promlčecí lhůta neběží a její běh opět pokračuje až po ukončení mediace. Jedním ze způsobů ukončení mediace přitom může být i úspěšné uzavření mediační dohody o předmětu sporu. Ačkoli má mediační dohoda soukromoprávní charakter, lze její vykonatelnosti dosáhnout prostřednictvím schválení soudem ve smírčím řízení.
69. Pokud Zastupitelstvo přistoupí k mimosoudnímu vyřešení sporných otázek, považujeme za vhodný následující postup Zastupitelstva:

- a) rozhodnout o řešení sporných otázek mimosoudní cestou (zejm. mediací),
 - b) pověřit konkrétní osoby nalezením a výběrem mediátora,
 - c) poskytnout mediátorovi nezbytnou součinnost během mediačního procesu,
 - d) schválit mediační dohodu Zastupitelstvem,
 - e) podat návrh na schválení mediační dohody soudem.
70. Strany mohou také rozhodnutí svěřit do rozhodčího řízení a uzavřít samostatnou smlouvu o rozhodci dle ZORŘ. Každá strana by tak mohla například zvolit jednoho rozhodce a SML by poté zvolilo předsedu.
71. Pokud Zastupitelstvo přistoupí k rozhodčímu řízení, považujeme za vhodný následující postup Zastupitelstva:
- a) rozhodnout o řešení sporných otázek v rozhodčím řízení,
 - b) pověřit konkrétní osoby přípravou smlouvy o rozhodci,
 - c) schválit smlouvu o rozhodci Zastupitelstvem,
 - d) uzavřít smlouvy o rozhodci.

D.3 Podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví a vymáhání veškerých nároků vzniklých v souvislosti se škodou a bezdůvodným obohacím

72. Až posledním řešením vzniklé situace by mělo být řešení soudní cestou. Ačkoliv má obec povinnost jednat s péčí řádného hospodáře a vymáhat jednotlivé dluhy a splnění jednotlivých závazků, lze upozornit, že povinnost obce vymáhat dluhy, splnění závazků a zahajovat soudní řízení z jiného titulu není neomezená. Při rozhodování je potřeba brát na zřetel také na účelnost a hospodárnost takových kroků.
73. Domy jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a.s. Tuto skutečnost by bylo potřeba při případném zrušení a vypořádání spoluvlastnictví SML a Interma BYTY rovněž zohlednit.
74. V posuzovaném případě se domníváme, že celý proces vymáhání pohledávek bude procesem časově i finančně náročným (náklady na prokazování a odměny právních zástupců v různých sporech mezi stranami předpokládáme v jednotkách milionů korun českých celkem) a bez jasného výsledku. Nelze tedy vyloučit, že neuvážené zahájení soudních sporů by bylo považováno za porušení povinnosti péče řádného hospodáře, s čímž by nezbytně byla spojena další rizika, jako například občanskoprávní odpovědnost zastupitelů za možnou škodu. Pokud by tedy hlasováním zastupitelstva došlo k porušení péče řádného hospodáře a obci vznikla škoda, může obec tuto škodu právě po zastupitelích, kteří tohoto standardu péče nedbali, vymáhat.

E. BEZÚPLATNÝ PŘEVOD SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ SML Z DŮVODU EXISTENCE DŮLEŽITÉHO ZÁJMU OBCE NENÍ NEDOVOLENOU VEŘEJNOU PODPOROU

75. Převod majetku SML podniku účastnícímu se hospodářské soutěže za cenu nižší než obvyklou by potenciálně mohl naplňovat znaky veřejné podpory ve smyslu § 107 odst. 1 SFEU. Nicméně, v kontextu posuzovaného případu je relevantní, že o zakázanou veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU se nejedná v případě, že poskytovatel podpory (zde SML) jedná v souladu s tzv. principem soukromého investora.
76. Princip soukromého investora, resp. kritérium subjektu v tržním hospodářství, jakožto okolnost vylučující existenci veřejné podpory ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, byl vymezen zejména v judikatuře SDEU. Základním východiskem pro aplikaci principu soukromého investora je, že poskytovatel (zejm. stát / územně samosprávný celek) v daném případě nevystupuje v pozici nositele veřejné moci, ale v pozici akcionáře / vlastníka / investora. Při posuzování toho, v jakém postavení stát konkrétní rozhodnutí přijal, je přitom potřeba zohlednit veškeré okolnosti – např. povahu a cíl opatření, kontext, pravidla, kterými se řídí, apod.
77. V předmětném případě lze dle našeho názoru konstatovat, že SML při rozhodování o převodu majetku vůči společnosti Interma BYTY nebo Družstvům bezpochyby nevystupuje v pozici nositele veřejné moci, ale právě v pozici soukromého investora (vlastníka určitého majetku). Za této situace je proto dle našeho názoru možné konstatovat, že rozhodnutí SML o převodu majetku SML ve prospěch společnosti Interma BYTY nebo Družstev by nemělo představovat nedovolenou veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, pokud je možné na základě souvisejících okolností dospět k závěru, že soukromý investor by v obdobné situaci postupoval obdobně.
78. S ohledem na posledně uvedené a s přihlédnutím k povaze posuzovaného případu pak uvádíme, že rozhodnutí o převodu majetku vůči společnosti Interma BYTY nebo Družstvům dle našeho právního názoru nezakládá nedovolenou veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, pokud toto rozhodnutí Zastupitelstva SML bude v souladu s:
- povinností péče řádného hospodáře podle § 159 odst. 1 NOZ; a
 - povinností nakládat s majetkem obce v souladu s § 38 a násl. ZOB vč. možnosti nakládat s majetkem v souladu s odůvodněnými důležitými zájmy obce (pokud by byla zachována presumpce srovnatelného jednání soukromého investora v situaci vypořádání práv k majetku zatíženého srovnatelně spornými nároky).

Část III. Závěr

79. Je právem aprobovaným postupem, když Zastupitelstvo SML schválí převod Spoluvlastnických podílů SML na Interma BYTY za nižší než obvyklou cenu nebo bezúplatně s odůvodněním založeným na existenci důležitého zájmu narovnat vztahy z potenciálně absolutně neplatných právních jednání z minulosti. Je legitimní i legální, pokud SML bude jednat z obecného hlediska spravedlivě a správně a napraví své případně existující předchozí chyby tak, aby nebyla druhá smluvní strana poškozena.
80. Je právem aprobovaným postupem, když Zastupitelstvo SML schválí převod Spoluvlastnických podílů SML na Družstva a další bytová družstva (např. Stavební bytové družstvo A+G Stadion), se kterými spoluvlastní bytové domy v Liberci, za nižší než obvyklou cenu nebo bezúplatně, s ohledem na existenci jiného důležitého zájmu obce narovnat vztahy z potenciálně absolutně neplatných právních jednání z minulosti. Zájem Družstev a jejich členů (občanů SML) je bez jakýchkoli pochybností rovněž důležitým zájmem, který SML musí v dalším postupu vůči Družstvům zohlednit.
81. Na základě dokumentů a informací, které máme k dispozici, se jeví, že záměrem sjednání budoucího bezúplatného převodu Spoluvlastnických podílů SML nebylo nepoctivě vyvedení majetku SML, ale pouze vyvážení práv a povinností z jiných právních vztahů mezi SML a Interma, se kterým byl navíc poskytovatel dotace zcela srozuměn.
82. Obecně platí, že obce mají povinnost vymáhat své existující nároky.
83. Porušením péče řádného hospodáře členů orgánů SML by však mohlo být rozhodnutí o zahájení potenciálně dlouholetých soudních řízení v právně a skutkově složitých věcech s nejistým výsledkem, kde potenciální přínos pro SML může být disproporčně nízký ve vztahu k předpokládaným nákladům v řádu jednotek milionů korun českých (zejména na odměnu právních zástupců, na pořízení znaleckých posudků, soudní poplatky atd.) nebo bude vést dokonce ke zmenšení majetku SML.
84. Nelze vyloučit, že v případě podání žaloby na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k Domům a na vydání bezdůvodného obohacení by v rámci soudního řízení došlo ke zpochybnění spoluvlastnického práva SML k Domům s ohledem na možnou absolutní neplatnost smluv o výstavbě Domů (zejména Smlouvy o dílo) jako právních titulů vzniků spoluvlastnického práva. Analogicky můžou pak argumentovat Družstva ve vztahu k domům, které spoluvlastní se SML.

85. Zároveň v souvislosti s vypořádáním právních vztahů SML a Interma BYTY k Domům v rámci soudního řízení nelze vyloučit, že proti SML budou uplatněny další nároky, a to zejména z titulu jeho odpovědnosti za možnou škodu způsobenou společností Interma BYTY nebo z titulu jeho možného bezdůvodného obohacení.
86. Nelze vyloučit, že některá jednání SML vůči Interma BYTY jakož i dalším třetím osobám (mj. Družstvům a dalším bytovým družstvům) by mohla být soudem posouzena jako nepoctivá.
87. Výsledek soudního řízení přitom v posuzovaném případě s ohledem na celou řadu sporných otázek nelze předjímat. Vzhledem k předpokládané finanční i časové náročnosti vedení předmětného sporu SML musí důkladně zvážit, zda soudní cesta představuje účelné řešení dané situace a není naopak porušením povinnosti řádného hospodáře. Zároveň je třeba vzít v potaz, že řešení zvolené pro vypořádání vztahů s Interma BYTY může být do určité míry precedensem pro vypořádání vztahů s Družstvy, u nichž jsou vlastnické vztahy k nemovitostem spoluvlastněným se SML založeny na obdobných skutkových základech.
88. Rozhodnutí o převodu majetku vůči společnosti Interma BYTY nebo Družstvům bezúplatně nebo úplatně za cenu nižší než obvyklou dle našeho právního názoru nezakládá nedovolenou veřejnou podporu ve smyslu čl. 107 odst. 1 SFEU, pokud toto rozhodnutí Zastupitelstva SML bude v souladu s povinností péče řádného hospodáře podle § 159 odst. 1 NOZ a povinností nakládat s majetkem obce v souladu s § 38 a násl. ZOB vč. možnosti nakládat s majetkem v souladu s odůvodněnými důležitými zájmy obce.

Část IV. Východiska a podmínky zpracování

Toto Stanovisko je určeno pro klienta pro další využití v souvislosti s jeho působením v Radě a Zastupitelstvu města Liberec.

Při zpracování Stanoviska jsme vycházeli z právního řádu účinného ke dni jeho zpracování.

V tomto Stanovisku se vyjadřujeme ke konkrétnímu zadání v konkrétní věci.

Toto Stanovisko vychází pouze ze zadání a podkladů poskytnutých klientem. V případě doplnění či změny zadání či podkladů, jakož i v případě změny platné legislativy, si vyhrazujeme právo na úpravu závěrů tohoto Stanoviska, a to na základě případných nových informací.

V Praze, dne 27. května 2020