



Obec Kostelec u Holešova  
Kostelec u Holešova 58  
768 43

V Přerově dne 25. 5. 2017

## Právní posouzení platnosti kupní smlouvy ze dne 5.12.2016

Vážený pane starosto,

byla mi předložena kupní smlouva ze dne 5.12.2016 mezi prodávajícím obcí Kostelec u Holešova a Ing. Josefem Ležákem jako kupujícím, kdy předmětem této smlouvy je prodej id.3/16 pozemku p.č. 607 v k.ú. Kostelec u Holešova za kupní cenu ve výši 70.680,-Kč. Jak vyplývá z doložky této smlouvy (ve smyslu §41 Zákona o obcích), byl prodej schválen na jednání zastupitelstva obce dne 14.4.2016 a záměr prodeje byl zveřejněn na úřední desce obce v období od 26.9.2016 do 12.10.2016.

Byť tedy obecní zastupitelstvo schválilo prodej kupujícím a až následně byl záměr prodat nemovitý majetek obce zveřejněn na úřední desce, nemá toto podle mého za důsledek neplatnost předmětného právního jednání. Z ust. §39 Zákona o obcích vyplývá, že neplatnost právního jednání způsobuje nezveřejnění záměru obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu. Smyslem tohoto ustanovení je umožnit občanům obce vyjádřit se k uvažovanému záměru, případně namítnout nevhodnost nakládání s obecním majetkem, případně mohou rovněž projevit zájem takto nabízený majetek nabýt a mohou učinit patřičnou nabídku. Toto je smyslem zveřejňování a nesplnění této povinnosti má pak za následek absolutní neplatnost právního jednání. Z žádného ustanovení příslušných předpisů však nevyplývá, že by stejný důsledek, tedy neplatnost právního jednání mělo i to, že zastupitelstvo schválilo záměr prodat konkrétní nemovitost za konkrétní cenu konkrétnímu nájemci ještě předtím, než byl tento záměr zveřejněn, zvláště pak za situace, kdy bylo zjevné, že se žádný jiný zájemce s nabídkou nepřihlásí.

V této souvislosti pak poukazuji rovněž na to, že v podstatě neexistuje možnost, jak by mohla být předmětná kupní smlouva soudem prohlášena za absolutně neplatnou, neboť její platnost by mohli zpochybnit toliko účastníci tohoto právního jednání, tedy obec a nový vlastník, což lze sotva předpokládat a žádná další osoba není k podání takové žaloby věcně legitimovaná. V judikatuře je naprosto konstantně zastávám ten právní názor, že kromě stran právního

jednání může žalobou takovou smlouvu obce napadnout pouze neúspěšný účastník nabídkového řízení, neboť jedině tento může mít na rozhodnutí soud naléhavý právní zájem. Vzhledem k tomu, že po zveřejnění záměru obce prodat majetek učinil jedinou nabídku právě kupující, tedy současný vlastník, není zde žádná jiná osoba, která by se mohla úspěšně domáhat určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy. Navíc jak uvádím shora, byť v nesprávném pořadí, není toto nejdříve schválení a následné zveřejnění záměru podle mého názoru důvodem pro neplatnost předmětné kupní smlouvy.

S pozdravem

Mgr. Zdeněk Mach  
advokát