

15. 9. 2021

Dobrý den paní starostko,

důvod, pro který by obec měla pozemky prodat současným uživatelům (v katastru nesprávně uvedeným jako vlastníci), je ten, že neplatnost kupních smluv, kterými na tyto lidi byly pozemky převedeny, způsobila sama obec tím, že při prvním prodeji nedodržela postup stanovený zákonem o obcích (geometrický plán nebyl přiložen k záměru).

Podle ust. § 579 odst. 1 občanského zákoníku "Způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu."

Pokud by nyní obec prodala pozemky za vyšší cenu třetím osobám, získala by z toho pro sebe výhodu, a to v rozporu se zákonem.

Ještě důležitější je ale ust. § 579 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého "Kdo způsobil neplatnost právního jednání, nahradí škodu z toho vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla."

To by znamenalo, že obec musí současným uživatelům nahradit jednak rozdíl mezi tržní cenou pozemků a kupní cenou, která by se jim vracela podle neplatné smlouvy, dále veškeré náklady, které od neplatné koupě pozemků na tyto pozemky vynaložili, a dále i případné náklady na právní zastoupení s touto situací související. Vyloučit nelze ani snížení ceny zbývajících nemovitostí, které by zmenšením výměry pozemků tvořících s nimi funční celek mohly na hodnotě ztratit více, než činí prostá cena předmětných pozemků. Stejně nelze vyloučit ani další případné škody, které v konkrétnosti nejsem schopen předjímat, ale objevit by se mohly.

Ze všech těchto důvodů se jako správné řešení jeví prodat pozemky stávajícím uživatelům, neboť tímto prodejem bude mimo jiné naplněn důležitý zájem obce (i) nepoškodovat svým neplatným právním jednáním své občany, a rovněž (ii) postavit na jisto právní vztahy plynoucí z neplatnosti původních smluv a zabránit tomu, aby obec musela poškozeným stávajícím uživatelům platit náhradu škody, která by mohla přesáhnout i výnos z prodeje nejvyšší nabídky. V tomto ohledu bude kupní smlouva obsahovat i ujednání o tom, že stávající uživatelé nemají vůči obci z původního neplatného prodeje žádné nároky.

Kdybyste potřebovala cokoliv projednat, ozvěte se.

S pozdravem

Karel Střelec



**JUDr. Karel Střelec, Ph.D.**  
advokát

**STŘELEC & Partner, advokátní kancelář s.r.o.**  
Masarykovo náměstí 47/33, 682 01 Vyškov  
Tel.: +420 517 346 412