

Prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

Solniční 14, 602 00 Brno, Česko, e-mail: Ivo.Telec@seznam.cz
tel./fax: +420 542 217 640, mobil. tel.: +420 604 266 810
ID datové schránky: twtf5j8
zaps. v sezn. advok. Čes. advok. kom. pod č. 0921, IČ: 11471247
Komerční banka, a. s., účet č. 25449621/0100

člen sítě advokátů a patentových zástupců *Inpartners Group*
www.inpartners.cz

Vážený pan
Ing. arch. Ivo Ondračka
mluvčí občanské iniciativy I my jsme Brno
Veveří 51
602 00 Brno

zn. 2415

Brno, 26. 3. 2015

Právní rozbor stavu privatizace domů a bytů v Brně

Vážený pane mluvčí,

na základě Vašeho zadání Vám podávám následující podrobný situačně právní rozbor ve věci privatizace domů a bytů v Brně a ochrany zákonných práv bytových družstev a nájemců bytů. Vycházel jsem z občanské databáze dokumentů k privatizaci domů a bytů v Brně, která je v držení bytových družstev a která mi byla za daným účelem zpřístupněna.

Beru na vědomí Váš občanský zájem na situačně právním rozboru jako na prevenci ve smyslu občanského zákoníku pro případ, jehož náznaky se na straně města Brna z veřejných zdrojů objevují (zejm. mediální a písemná sdělení 1. náměstkyně primátora Kláry Liptákové), kdyby snad město chtělo ukončit jednání o uzavření kupních smluv s bytovými družstvy na prodej domů v rámci dlouhodobého hromadného procesu jejich privatizace nebo kdyby snad chtělo učinit jiné podobné zmarňující právní kroky jako je např. vyjmutí domů ze zveřejněného seznamu domů určených k prodeji apod.

Právně se předesílá, že soukromé právo, o jehož použití se zde jedná, je vybudováno na zásadě ochrany slabší strany. V právním poměru mezi městem a bytovými družstvy nebo nájemci jsou právě družstva a nájemci (občané města) hospodářsky, odborně, organizačně a informačně slabší stranou. Slabší je zákonem vždy chráněn.

1. Nepoctivá jednání města a náhrada škod

Podle veřejně známých skutečností město a bytová družstva (nebo alespoň řada z nich) dospěly při jednáních o uzavření kupních smluv zpravidla tak daleko, že se uzavření kupních smluv objektivně jevílo a jeví jako vysoce pravděpodobné. A to i s ohledem na dosavadní zavedená právní jednání města a zvyklosti města i právní praxi v jiných podobných hromadných případech od roku 1995 a rovněž i s ohledem na politické okolnosti (viz níže).

Eventuálním jednáním města, kterým by město ukončilo jednání o uzavření kupních smluv za dané situace (přes důvodné očekávání a absenci objektivně spravedlivého důvodu, obojí viz níže), by město naplnilo skutkovou podstatu deliktu nepoctivého jednání podle § 1729 odst. 1 o. z. (Zákon o obcích nemá žádnou zvláštní, přednostní, úpravu pro tyto případy. Platí proto obecný předpis, což se týká i všech dalších právních záležitostí níže.)

Přímo ze zákona (bez ohledu na to, co jednostranně říkají městská pravidla prodeje, viz níže, která nejsou právním předpisem) by město v důsledku své nepoctivosti muselo nahradit všechny škody způsobené druhým stranám svým nepoctivým ukončením jednáním o uzavření kupních smluv. Ztrátou z neuzavřených kupních smluv se u předsmulvné odpovědnosti města rozumí všechny pozitivní a negativní interesy (*Hulmák, Občanský zákoník, Komentář. Praha 2014, sv. 5, s. 59, Melzer/Tégl, Občanský zákoník, Velký komentář, Praha 2014, sv. 3, s. 715*). Nejde proto jen o kontraktační náklady nebo jen o náklady založení, vzniku, hospodářské a jiné správy, činnosti, zrušení, likvidace a zániku bytových družstev, která byla pouze účelově založena k právním výzvám města v souladu s pravidly prodeje a která by jinak vůbec nebyla založena, včetně nákladů na právní, účetní, daňové, likvidátorské nebo jiné odborné (realitní, kontrolně odhadní apod.) účelně a účelově vynaložené služby. A to i včetně nákladů na takové služby jednotlivých nájemců, o něž se rovněž jedná ve smyslu pravidel prodeje. Patřily by sem, vedle výše uvedeného, i ztráty bytových družstev z nájemných svých členů, která by jinak družstva inkasovala po dobu, po níž by byla vlastníky domů nebo bytů (po možném odečtu event. nákladů družstev na správu a údržbu domů, popř. opravy). Nelze přitom, alespoň v některých případech, vyloučit ani takovouto dobu trvalou (tedy trvalé ztráty) nebo ztráty po delší čas dle okolností.

Zákonná limitace náhrad škod způsobených nepoctivým městem ztrátami z neuzavřených smluv by byla daná tím, jaká by byla tato náhrada škod v obdobných případech (§ 1729 odst. 2 o. z.). Jedná se o objektivizující hledisko, které by muselo být právně posouzeno spektrem případů, z nichž by bylo možno dovodit „obdobnost“ zaplacených nebo uznaných či přiznaných náhrad škod na základě shodných nebo srovnatelných podstatných (významných) prvků.

Omezující lhůta pro uplatnění práv na náhradu nákladů poškozených osob vůči městu (škůdci), která podle „*Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob*“ (čl. 13 odst. 1) činí jen 30 dnů od doručení oznámení o vyjmutí domu ze zveřejněného seznamu domů určených k prodeji, je právně bezvýznamná. Usnesením Zastupitelstva města Brna o pravidlech prodeje nelze ukládat obecně závazné povinnosti. Nejedná se o právní předpis, který by navíc musel mít právní sílu zákona. Právo na náhradu škod totiž vyplývá přímo ze zákona (jedná se o zákonný závazek z deliktu města) a řídí se promlčecími lhůtami stanovenými občanským zákoníkem bez ohledu na pouhá pravidla (vůli či nevělu) města (škůdce). Navíc je věcně očividné, že během 30 dnů od oznámení města ani nelze mnohé náklady vyčíslit (leđa jen zhruba odhadnout), protože tyto náklady teprve vzniknou (např. náklady na zrušení, likvidaci a zánik bytových družstev apod.). Podotýká se, že likvidace každé právnické osoby bývá odborně poměrně náročný i delší ekonomický a právní proces. Nebyl by přitom žádný důvod, aby bytová družstva (založená výlučně k právní výzvě města) v naznačeném případě, pokud by nastal, nadále existovala a aby jim vznikaly další náklady na jejich správu a trvání.

2. Důvodné očekávání bytových družstev

Bytová družstva a nájemci jednoznačně byli a jsou v právním stavu důvodného očekávání uzavření obsahově již předjednaných kupních smluv včetně kupních cen, navozeného řadou právních kroků města (důvody). A to i se zřetelem na městem dlouhodobě zavedenou a veřejně známou praxi (od 1995) a dokončení celého procesu privatizace započatého městem. Bytová družstva a nájemci by mohli být dokonce ve vyšším právním stavu upřímného a pevného přesvědčení (v dobré víře) o tom, že město se chová slušně, poctivě, po právu a řádně a že je důvěryhodným partnerem vybaveným vysokou měrou odbornosti (rozsáhlým kvalifikovaným aparátem). Bytová družstva a nájemci tak důvodně žili ve stavu právního bezpečí a důvěry ve město a jeho vlastní pověst. Nedošlo ani k žádné následné změně okolností, která by snad mohla mít právní význam, protože kupní smlouvy dosud nebyly uzavřeny. (Proto ani nepřichází v úvahu použití § 1764 a násl. o. z., o změně okolností po uzavření smlouvy.)

Zákony se v tomto směru nijak nezměnily. Nezměnila se ani pravidla EU (ani české předpisy) o veřejné podpoře z územních rozpočtů (zde z rozpočtu města Brna)

Město běžně postupovalo podle pravidel prodeje z roku 2007 (naposledy změněných v roce 2013), schválených Zastupitelstvem města Brna, několik dalších let i po zrušení státní regulace nájemného v 2012, protože od samého počátku privatizace město zohledňovalo mimoekonomické i ekonomické faktory (důvody) možného odchýlení se od obvyklé ceny podle § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Ještě na podzim a v zimě 2014 a počátkem roku 2015 primátor města Brna (Petr Vokřál) za město podepsal (aniž by právně musel) několik kupních smluv s veřejnou podporou bydlení podle dnešních pravidel prodeje, jak vyplývá z veřejných údajů katastru nemovitostí. Neexistovalo proto žádné právní (ani politické, viz též níže, či morální nebo jiné) nebezpečí, že by město bytová družstva a nájemce až podrazilo.

Pravděpodobnost, že by kupní smlouvy byly uzavřeny, byla proto objektivně velmi vysoká; a to i s ohledem na léta zavedené objektivně předvídatelné postupy města v těchto věcech.

To platí samozřejmě právně, ale i politicky na dokreslení. Pokud jde o obecní volby na podzim 2014, Strana zelených, která je politicky reprezentována v Radě města Brna, navíc ve funkci náměstka primátora (Martina Andera), má ve svém veřejně známém volebním programu v Brně na období 2014 až 2018 výslovně: „*Zasadíme se o rychlé dokončení privatizace těch obecních domů, o jejichž koupi nájemníci již požádali, a to za stejných podmínek, za kterých jim byly nabídnuty.*“ (část 10. Dostupné bydlení, podčást Řádná údržba obecních bytových domů). Volební program Strany zelených odpovídá uspokojování potřeby bydlení podle § 35 odst. 2 zákona o obcích a pravidel o veřejné podpoře bydlení.

Rovněž tak veřejně známá *Koaliční smlouva mezi ANO 2011, Žít Brno s podporou Pirátů, KDU-ČSL a Stranou zelených pro Zastupitelstvo města Brna v období 2014 – 2018* ze dne 31. 10. 2014 obsahuje: „*Připravíme nová celoměstská pravidla pro privatizaci bytů po roce 2015.*“ (část 7. Bytová politika). Rozumně z toho vyplývá, že v letech 2014 a 2015 bude městem postupováno ještě podle dosavadních pravidel a jednotlivé právní případy budou dokončeny podle nich. Odborná příprava nových pravidel také vyžaduje jistý čas i širokou politickou shodu z důvodu jejich udržitelnosti bez ohledu na dočasná volební období.

V lednu 2015 se pozastavením privatizace a event. budoucími změnami zabývaly politické kluby zastupitelů podle politických stran a politických hnutí. Z písemných dokladů (politických stanovisek) vyplývá, že žádný politický klub nenavrhuje ukončení právně započatých prodejů domů a bytů. Některé kluby se tím ale vůbec nezabývají a uvádějí jen nápady do budoucna (Hnutí ANO, TOP 09). Kupř. stanovisko klubu zastupitelů Žit Brno s podporou Pirátů (dokument k dispozici bez data, leden 2015) uvádí: „Dořešit přerušenu privatizaci 27 domů – po prověření podmínek, za kterých byla stanovena cena, zda nebyla cena úmyslně podhodnocena, zda bylo postupováno podle platných Pravidel, zda nebyli někteří žadatelé neodůvodněně zvýhodněni. Případné nesrovnalosti je nutno narovnat a poté domy pustit ke schválení do ZMB.“ Ze stanoviska klubu ODS zase vyplynulo: „S ohledem na analogii ve vztahu k právním předpisům České republiky doporučujeme, aby domy, jejichž prodej (schválení záměru ceny či kupní smlouvy) byl již dle stávajících platných Pravidel projednán v samosprávných orgánech města, byl v intencích těchto pravidel také dokončen.“ (materiál v podobě bez data, leden 2015). Klub Strany zelených „... navrhuje dokončit za stávajících podmínek privatizaci těch domů, u kterých byla nájemcům odeslána nabídka na odkoupení domu. Podle našeho názoru tím vznikl veřejný závazek a nová samospráva by tím měla držet kontinuitu veřejné správy“. Dále stanovisko obsahuje některé dílčí návrhy cenových změn zohledňující slevy, ovšem v rozporu s volebním programem této politické strany pro obecní volby v Brně v 2014, (13. 1. 2015). Podle stanoviska klubu KSČM: „V žádném případě neplatí argument, že „nová garnitura“ nemůže schválit připravované prodeje, protože by si zatarasila cestu k provedení následných změn Pravidel. Nemůžeme občana znejistit do té míry, že volbami byly zastaveny všechny závazky a že nelze dokončit započatý proces podle platných Pravidel jenom proto, že si nová koalice není jista, zda ta Pravidla pro své budoucí počínání nebude chtít revidovat.“ (20. 1. 2015). Ze stanoviska klubu ČSSD: „Nezanedbatelné je samozřejmě i morální hledisko změny podmínek během procesu privatizace. Není nám známo, že by některý z politických subjektů nové koalice během volební kampaně avizoval záměr zastavení probíhající privatizace a přehodnocení podmínek prodeje. Dotčení občané města se tak zcela oprávněně budou cítit podvedeni a znevýhodněni oproti těm, kteří privatizovali dříve. Opět bude otřesena důvěra lidí ve spravedlnost a politiky.“ (14. 1. 2015). Pouze stanovisko klubu zastupitelů za KDU-ČSL, jako jediné, není známo (a není ani známo, zda se tím klub vůbec zabýval).

I z těchto jasných politických okolností případu lze dovodit nabytí důvodného očekávání bytových družstev (založených na právní výzvu města v souladu s pravidly města) a nájemců, které bylo navozeno nejen právním jednáním města, ale i chováním politických stran a politických hnutí, politicky reprezentovaných v orgánech města včetně Rady města Brna. Zastupitelstvo město Brna a komise Rady města Brna jsou kromě toho částečně personálně shodně obsazeny stejnými lidmi, jako tomu bylo před obecními volbami na podzim 2014. Tedy i těmi konkrétními lidmi, kteří i po roce 2012 (po zrušení státní regulace nájemného) se běžně spolupodíleli na pravidelných právních jednáních města týkajících se privatizace podle současných pravidel prodeje, tzn. na běžném, zavedeném a soustavném zohledňování mnoha mimoekonomických faktorů ovlivňujících kupní ceny v souladu se zákonem o obcích včetně jejich podílení se na konkrétních prodejkách. To se týká i některých dnešních členů Rady města Brna (1. náměstkyně primátora Kláry Liptákové, Daniela Rychnovského), kteří se tak vědomě

spolupodíleli na udržování zavedených zvyklostí v majetkoprávním (soukromém) styku města s kupujícími.

Uváděné politické a další okolnosti, které jsou veřejně známé, rovněž slouží za důkaz toho, že účelově založená bytová družstva (která by nebyť právních výzev města vůbec ani nevznikla) a nájemci nabyli plnou a ničím neatřesitelnou důvěru ve město včetně důvěry v poctivost a slušnost politické reprezentace v jeho orgánech.

3. Nedostatek objektivně spravedlivého důvodu města

Event. ukončení jednání města o uzavření kupních smluv s bytovými družstvy (účelově založenými pouze k právní výzvě města) by postrádalo objektivně spravedlivý důvod na straně města, který by mohl takové jednání města ospravedlnit (§ 1729 odst. 1 o. z.). Sama částečná personální změna v orgánech města po obecních volbách na podzim 2014 by byla jen formálním (a formalistickým) event. důvodem, který nelze jako takový objektivně ospravedlnit. A to i se zřetelem na to, že se jedná o výkon samostatné působnosti města v majetkových věcech, v nichž se město chová jako kterákoli jiná osoba. Objektivně spravedlivým důvodem není důvod svévolný ani zlovolný. Zákon naopak chrání stranu, která by byla obětí svévole nebo zlomyslnosti. Zde se navíc jedná o slabší strany.

Objektivně spravedlivým důvodem města by nebyly event. různé subjektivní dojmy či vnitřní pocity některých členů orgánů města nebo některých úředníků města ani jejich možné osobní (domácí) zkušenosti různého druhu či šířené zprávy „pavlačového“ nebo bulvárního typu.

Při právním posuzování (přítomnosti nebo nedostatku) objektivně spravedlivého důvodu města nutno zohlednit všechny okolnosti případu. Tzn. i všechny výše popsané politické okolnosti případu (město je veřejnoprávní korporací i s politickou činností), které naopak zřetelně svědčí ve prospěch legitimního setrvání města v započatých právních jednáních a v jejich dokončení podle dosavadních pravidel (i zvyklostí soukromého styku navozených městem). Tedy, objektivně spravedlivý důvod města k ukončení pokročilých právních jednání o uzavření kupních smluv nebo k jiným podobným krokům města by tu chyběl.

Písemné sdělení města ze dne 16. 3. 2015 čj.: MMB/070773/2015, (podepsána 1. náměstkyně primátora Klára Liptáková), uvádí: „*Na žádném ze zastupitelstev, na nichž jsem byla přítomna, nezazněla stran ceny prodávaných bytových domů jakákoli pochybnost. Až poté, co jsem se stala náměstkyní zodpovědnou za oblast majetku, mi byla předložena informace zpochybňující možnost pokračovat bez zásadních změn v prodeji majetku. Začala jsem tedy podmínky prodeje z právního hlediska prověřovat a ukázalo se, že obava je důvodná.*“ Toto tvrzení je nepravdivé v tom smyslu, že podmínky prodeje byly a jsou právně v pořádku. Po právní stránce není tato „obava“ vůbec důvodná. „Zpochybňující informace“ neznámého (neuvezeného) původu byla zjevně falešná nebo zavádějící či lživá. Krom jiného, podle všeho právně nezohledňovala ani veřejnou podporu bydlení, která se podle zákona neřídí principy trhu realit (realitních obchodů). Především se neřídí principem dosažení nejvyšší míry zisku (viz dále). A to navzdory tomu, že veřejná podpora je výslovně obsažena ve veřejně známých pravidlech prodeje. První náměstkyně primátora (Klára Liptáková) se sama mohla stát obětí něčí právní desinformace, kterou ale podle všeho šířila dále, a to i v úředním styku s občany. Tím také mohla uvést členy orgánů města Brna v právní omyl, který však podstatnou měrou mohl

zhoršit politickou situaci v Brně a přivodit občanský neklid, petice, stížnosti a občanské protesty (demonstrace proti městu na ulicích) na veřejnosti i v médiích (včetně zájmu bulváru), jakož by mohl i zřejmě poškodit pověst města a jeho důvěryhodnost nejen u smluvních stran, ale i na veřejnosti.

Právního omylu se ovšem bylo možno (a hlavně nutno) vyvarovat. Povinnost seznámit se s právní úpravou totiž vyplývala z postavení a funkce člena orgánu města (Zastupitelstva města Brna, Rady města Brna a komisi rady nebo zastupitelstva), srov. § 19 odst. 2 tr. z., použitelný i pro civilní právo. Přihlédnout nutno i k tomu, že orgánem Statutárního města Brna je i Magistrát města Brna s odbornými úředníky poskytujícími právní servis i členům volených orgánů, zejm. uvolněným členům. Město Brno není žádnou malou obcí, a proto je nutno objektivně klást vyšší požadavky na všechny náležitosti chování členů jeho orgánů včetně jejich poučené právní orientace v běžných veřejných záležitostech, které se dobrovolně rozhodli řešit (bez ohledu na vzdělání).

Nelze vyloučit, že právě v této nepravdivé „zpochybující informaci“ neznámého (neuvedeného) původu a v jejím neodpovědném šíření mezi převážně právními laiky (ovšem s povinností uvedenou výše) a v jejím šíření na veřejnosti spočíval zlom chování města. Tento závěr se vzhledem ke všem zde uvedeným okolnostem jeví jako pravděpodobný. Mělo by proto být veřejným zájmem města, aby původce falešné informace odhalilo a učinilo veškerá opatření, aby se podobná situace již neopakovala a zároveň, aby odstranilo veškeré negativní následky rozšíření této falešné (nesprávné) právní informace, např. jejím veřejným dementováním nebo jiným veřejným uvedením celé záležitosti na pravou míru včetně postižení viníků.

4. Škoda způsobená jednáním města proti dobrým mravům

Kromě toho, co je uvedeno výše, by město muselo nahradit nájemcům bytů škodu zaviněnou úmyslným jednáním v úmyslu alespoň nepřímém proti objektivním dobrým mravům (§ 2909 o. z.). Nemusí jít pouze o šikanu. Podrazy apod. chování jsou ve slušné společnosti všemi slušnými lidmi objektivně vnímány jako neslušné (proti všem objektivním zásadám slušnosti), a tím i jako právně (nejen morálně nebo politicky) nežádoucí. Z mediálních vystoupení či jiných sdělení města (zejm. 1. náměstkyně primátora Kláry Liptákové) o hrazení městem způsobených škod vyplývá, že město je předem smířeno či jinak srozuměno s možným způsobením škod, což by mohlo mít z důkazního hlediska nepřímého úmyslu pro město sebeusvědčující právní význam.

K objektivnímu rozporu s dobrými mravy by došlo i tehdy, jestliže by se škodní jednání města (alespoň v úmyslu nepřímém) motivačně zrodilo např. ze závisti, nepřejícnosti nebo jiné neřesti některého člena orgánů města, popř. některého úředníka města.

Za nastalých skutkových okolností výrazné nemravnosti včetně městem navozených důvodných očekávání dokončení městem právně započatých prodejů by intenzita nemorálnosti chování města byla velmi vysoká. Škoda poškozených (a zároveň slabších) nájemců by spočívala i ve skutečné škodě, již by bylo placené nájemné (majetková ztráta nájemců po event. odečtu možných příspěvků na správu a údržbu, popř. opravy, které by nájemci jako vlastníci event. vynakládali), a které by nájemci museli nadále platit městu, což by jinak, nebýt nemravnosti města, nebylo, neboť by se nájemci stali jako v jiných (očekávatelných) ustálených (obvyklých),

městem zároveň navozených a zavedených podobných slušných případech vlastníky. Jednalo by se proto i o značné částky po dobu neurčitou (trvale), protože se zpravidla jedná o nájmy na dobu neurčitou. Tato škoda by proto trvale zatěžovala město a jeho rozpočet.

Náhradu úmyslné škody nelze soudem snížit (§ 2953 odst. 2 o. z.).

5. Nemajetkové újmy způsobené městem

Na první pohled je patrné, že by město svými činy mohlo přivodit (přínejmenším z nedbalosti) nemajetkové újmy postiženým nájemcům, zejm. újmy na duševním zdraví (§ 81 a násl. o. z.). Psychické újmy by mohly spočívat v emočních ztrátách včetně emoční ztráty důvěry, městem oklamáných nájemců, ve město a v jeho poctivost, v jeho orgány a ve slušnost politické reprezentace v nich. Spadá sem i emoční ztráta jistoty. Duševní strádání městem oklamáných nájemců (občanů města Brna) by mohlo být objektivně umocněno právě městem vyvolaným stavem nejistoty v životně významné otázce bydlení, která má široký sociální význam pro každého člověka. Význam by mohlo mít i negativní emocionální vnímání chování města jako podrazu obětí. Sama ztráta navozeného důvodného očekávání objektivně patří mezi emoční ztráty, které spolutvoří psychickou újmu na zdraví. Právo chránící hodnotu lidského zdraví (zde postižených nájemců) si hledí zdraví jako „stavu úplného blaha tělesného, duševního a sociálního a nezáleží jen v tom, že není nemoci neb neduhu“. (Ústava WHO, vyhl. č. 189/1948 Sb.). Za daných okolností proto můžeme mluvit o postižení zdravotního stavu duševní a sociální pohody, který obsahuje i duševní strádání obětí města (nájemců). Zohlednit přitom nutno např. i postižení mladých rodin s malými dětmi, pro něž se jedná o výrazný zásah do jejich duševní a sociální pohody. Týká se to ale i např. seniorů nebo lidí se zdravotním postižením s omezenými možnostmi apod. Mnozí lidé se v daných domech narodili, a proto k nim a k jejich okolí mají i emoční vztah v rámci dlouholetých lidských vazeb. V úvahu nutno vzít i to, že někteří nájemci čekají i mnoho let (počátek v 1995), nežli na jejich domy z různých důvodů na straně města přišla řada v hromadném privatizačním procesu s veřejnou podporou bydlení, čímž se bez své vůle ocitli až někde na konci městského seznamu domů určených k prodeji. Intenzita nemajetkové újmy spáchané městem na lidech se tím zvyšuje.

Podle § 2951 odst. 2 o. z. by město bylo ze zákona povinno odčinit nemajetkové újmy postiženým nájemcům přiměřeným zadostiučiněním, přičemž v úvahu podle okolností by připadalo i zadostiučinění v penězích. S ohledem na poměrně široký okruh postižených lidí, jakož i na to, že se jedná též o majetkové okolnosti zásahu, by se mohlo v souhrnu jednat i o poměrně vysokou peněžitou částku na úkor veřejného rozpočtu města.

Celý případ tak nabyl lidskoprávní rozměr.

6. Ekonomické a mimoekonomické faktory odůvodňující možnou odchylku od pravidelné obvyklé ceny podle zákona o obcích

Bytová družstva a nájemci také žijí v důvěře v to, že město i nadále zohledňuje dlouhodobě uznávané mimoekonomické (věcné) faktory, vedle ekonomických, a to i ve smyslu veřejně známého Metodického doporučení Odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra, části 7.1, Povinností obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích, stav k 1. 6. 2014, a podle dříve platného zveřejněného stanoviska Odboru dozoru a

kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra č. 47/2009 ze dne 1. 11. 2009, které bylo zrušeno z důvodu převzetí, spolu s některými jinými stanovisky, do tohoto metodického doporučení. V úvahu nutno vzít i zvláštní osobní poměr, neboť nájemci jako občané spolutvoří město jako společenství občanů.

Mezi reálně dané mimoekonomické (věcné) faktory patří mnohé okolnosti demografické, sociální v širokém politickém smyslu (nikoli jen v úzkém významu poskytování sociálních služeb typu ubytoven pro lidi bez domova apod. podle zák. o sociálních službách) a mnohé další legitimní okolnosti, které se týkají veřejné podpory bydlení a politiky bydlení ve městě. Spadá sem např. demografická diversita v městských částech se sociálně-politickým cílem zajištění plně fungující demografické struktury města, dále se jedná o faktory pobídkové, všeobecně politické a mnohé jiné zahrnujících též prostou dosažitelnost bydlení pro lidi, kteří mají omezený příjem (a omezenou bankovní kredibilitu např. z důvodů pracovních poměrů na dobu určitou nebo z důvodů požívání omezených invalidních nebo starobních důchodů), pro seniory s perspektivou prodlužování průměrného věku dožití, pro zadlužené mladé rodiny s malými dětmi, neschopné dalších úvěrů, apod.; dále sem legitimně patří veřejný zájem města na udržení dostupného bydlení v exponovaných oblastech města, mezi což spadá i politika vyloučení tzv. mrtvých městských zón bez podstatného bydlení, jak se stalo (nebo naopak nestalo) v některých cizích městech, jakož i předcházení tzv. večerní kriminalitě udržováním obydlenosti (bytových zón) za dostupné ceny. Daných mimoekonomických faktorů, z nichž město od roku 1995 zavedeně, soustavně a systematicky vždy zásadně vycházelo (a má vycházet i nadále z hlediska podstaty a smyslu zákona o obcích) je mnohem více. Z mimoekonomických faktorů rovněž vycházela a stále vycházejí i mnohá jiná města či obce. Nejedná se proto o nic neobvyklého. Nižší kupní cena nežli obvyklá při běžných realitních obchodech na trhu není ničím nezvyklým, neboť vystihuje veřejnou podporu bydlení i v souladu s právem EU. Proto je dosavadní odůvodnění od obvyklé ceny ve prospěch veřejné podpory bydlení legální (i legitimní).

Z veřejně známého metodického doporučení Ministerstva vnitra z 2014 se podává: *„Cena je totiž pouze prvotním hlediskem pro posouzení dispozice.“*, s. 21. *„Obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „důvody hodnými zvláštního zřetele.“*, tamtéž. Mimoekonomické důvody odchýlení se od obvyklé ceny samozřejmě nesmí být zjevně nesmyslné, což ale v případě města nejsou a ani nikdy nebyly. Dnešní pravidla ani nebyla nikdy zpochybněna soudem nebo kontrolním orgánem. Důvody odchylky byly v rámci hromadného procesu privatizace zdůvodněny ve veřejně dostupných materiálech města a objektivně legitimizovány v souladu se zákonem o obcích, zákonem o územních rozpočtech a zákonem o veřejné podpoře (viz dále). Na prvním místě se tak jednalo a stále jedná o *„podpoření snahy občanů k získání bytů do vlastnictví“* (preambule zásad prodeje obecného bytového fondu, schválených Zastupitelstvem města Brna na zasedání IX/II. ve dnech 17. – 19. 10. 1995), a to formou veřejné podpory bydlení z městského rozpočtu podle zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře.

Pokud by snad v minulosti došlo v některých jednotlivých případech k možným spekulacím ze strany některých lidí, bylo a je věcí města tomu předejít. Zřejmé excesy, pokud snad v minulosti jednotlivě nastaly, mělo město právně řešit, k čemuž má odborný aparát, a

nikoli je snad paušalizovat. Event. nekonání města nesmí jít k tíži poctivých nájemců. Potenciálně je ovšem zneužitelné cokoli.

Ani odborná stanoviska, která si město zadalo formou veřejných zakázek od Apogeo Esteem, a. s., a Tomíček Legal, v. o. s., advokátní kanceláře, smlouvami o právních a ekonomických službách z 29. 1. 2015, po schválení Radou města Brna dne 27. 1. 2015, nevylučují mimoekonomické faktory odchylky od obvyklé kupní ceny na trhu realit. Podrobně se jimi ale nijak nezabývají. Město svým správním rozhodnutím ve správním řízení odmítlo politické právo Pavla Hrtone na informace z veřejného sektoru spočívající ve zpřístupnění těchto odborných stanovisek, a to bez udání důvodu podle zákona a bez formy správního rozhodnutí podle zákona, (10. 3. 2015 čj.: MMB/97189/2015). Proti tomu bylo podáno odvolání občana ke Krajskému úřadu Jihomoravského kraje v Brně a odvolací řízení dosud neskončilo. Veskrze se ale jedná o odborná stanoviska podstatně vadná až zkreslující nebo zavádějící či zásadně jen s údaji vypsány z veřejných zdrojů zdarma. Absentuje např. otázka veřejné podpory bydlení podle příslušných zákonů aj. Trvají také důvodné pochyby o tom, zda obě veřejné zakázky byly pro město (veřejného zadavatele) předražené nebo jinak cenově nevýhodné. Podrobnosti jsou obsaženy v peticích 9 bytových družstev z 11. 3. 2015, v připojení se 2 dalších bytových družstev včetně rozšíření obsahu petice z 12. 3. 2015, následně v obou případech obsahově zahrnutých do petice Vladimíra Nováčka z 22. 3. 2015, jakož i v petici téhož občana proti závadnosti výsledků veřejných zakázek z 19. 3. 2015. Petice ve veřejném zájmu byly doručeny městu a dosud nejsou vyřízeny. Vladimír Nováček požádal podle zákona o obcích o projednání všech těchto petic Zastupitelstvem města Brna.

Písemné sdělení města určené občanům ze dne 16. 3. 2015, čj.: MMB/069902/2015, (1. náměstkyně primátora Klára Liptáková), o tom, že se (vedle situace ekonomické) změnila, resp. postupně mění „*právní situace*“, je nepravdivé. Přinejmenším právní situace se nijak nezměnila. Nepravdivé je rovněž tvrzení, že odchýlení se od ceny obvyklé jako výjimka na realitním trhu „*není obhajitelná*“, „*a to bohužel ani u domů, kterým byla zaslána nabídka podle původních pravidel.*“ Pokud by tato úřední tvrzení města byla pravdivá, usvědčovala by primátora města Brna (Petra Vokřála) z protiprávního jednání spočívajícího v podepsání několika kupních smluv na konci roku 2014 a počátkem roku 2015 podle dosavadních pravidel prodeje, ačkoli by k tomu nebyl podle zákona povinen. Primátor by dokonce ani nebyl oprávněn podepsat neplatné nebo jinak právně závadné či pro město nevýhodné kupní smlouvy bez ohledu na to, zda byly (ve smyslu sdělení města asi omylem) schváleny Zastupitelstvem města Brna. Právě naopak, primátor by měl zákonnou povinnost zakročit (§ 2900 o. z.), což neučinil. Pokud by bylo cit. sdělení města pravdivé, primátor by porušil zákon, přičemž by mohl i poškodit město se zákonnou povinností mu škodu nahradit. Pakliže by ale primátor neporušil zákon (či nepoškodil-li by město), bylo by cit. úřední tvrzení města nepravdivé. Závadného chování na úkor města by se tak dopustil buď primátor (Petr Vokřál), nebo jeho 1. náměstkyně (Klára Liptáková). Platí buď jedno, nebo druhé.

7. Veřejná podpora bydlení bez ohledu na principy trhu

Stávající pravidla prodeje vycházejí z veřejné podpory, pokud jde o veřejnou podporu bydlení z rozpočtu města Brna, a to ve smyslu nařízení Rady (ES) č. 659/1999 ze dne 22. 3. 1999, kterým se stanoví podrobná pravidla pro použití článku 93 Smlouvy o ES], dále z ustanovení §

40 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu zákona č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře, ve znění pozdějšího předpisu. Pravidla podrobně variantně řeší veřejnou podporu bydlení z rozpočtu města de minimis (veřejnou podporou malého rozsahu) a veřejnou podporu přesahující de minimis.

Dotčená veřejná podpora bydlení je poskytována z rozpočtu města, přičemž v souladu se zákonem jsou tyto prostředky používány způsobem neodpovídajícím principům trhu, především proti principům dosažení nevyšší míry zisku [§ 3 písm. b) zák. č. 59/2000 Sb., o veřejné podpoře]. Tento postup je ve shodě i se zákonem o obcích, resp. zajišťováním potřeby bydlení městem podle tohoto zákona.

Ani z dříve citovaných politických dokumentů nijak nevyplývá, že by snad město hodlalo ukončit veřejnou podporu bydlení, a tak voluntaristicky nebo neodborně rezignovat na podstatnou část zajišťování potřeb občanů podle zákona o obcích, mezi něž výslovně patří i potřeba bydlení (§ 35 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích). Dnešní pravidla prodeje patří mezi běžné nástroje politiky bydlení ve smyslu zákona o obcích, přičemž se jedná o nástroj, který zohledňuje legální i legitimní veřejnou podporu podle práva EU.

Dosavadní veřejná podpora bydlení ze strany města probíhala a probíhá v rozhodném referenčním rámci hromadně prodávaných městských domů a bytů nediskriminačně. Nastaveno bylo v tomto rámci rovné zacházení při veřejné podpoře města v souladu s právem EU.

V obecné (i v obecně metodické) rovině je jasné, že k odůvodněným odchýlením se obcí od obvyklých kupních cen na realitním trhu dochází v individuálních (jednotlivých) případech. V dané věci se ale jedná o veřejnou podporu bydlení podle zákona o veřejné podpoře, a to i ve smyslu zákona o obcích. Nejde proto o běžný jednotlivý prodej obecního majetku.

Odchýlení se města od obvyklé kupní ceny pouze v individuálních (jednotlivých) případech (pokaždé tedy potenciálně odlišně, tj. právně nerovně) nelze v případech daného zvláštního hromadného privatizačního druhu a při jejich veřejné podpoře z rozpočtu města provést, protože platí zákaz zvýhodňování (nebo naopak znevýhodňování) některých osob při veřejné podpoře bydlení v rámci referenčního rámce městských domů nebo bytů určených k prodeji. Kromě toho by těmito jednotlivými postupy při hromadném procesu privatizace domů mohlo dojít k nežádoucí hrozbě vzniku korupčního prostředí při individuálních vyjednáváních s úředníky nebo politiky města.

Sama nově založená bytová družstva a nájemci nemohou za to, že je město zařadilo někam až ke konci svého seznamu domů určených k prodeji, který se odvíjí od 1995. Město k tomu někdy vedly i objektivní důvody mimo vůli města nebo nájemců, jako např. majetkové restituce a do nedávna i církevní restituce a vyrovnání (viz zákonné blokace) anebo důvody technické (různé městem odsouhlasené nadstavby, přístavby a jejich někdy i složitá právní řešení apod.). Stále se ale jedná o tentýž systematický cílený proces veřejné podpory bydlení formou privatizace domů a bytů, který běžně probíhal nebo stále probíhá v mnoha městech a obcích celého státu. Město proto v řadě případů ani nijak neinvestovalo do nutných oprav domů určených k prodeji včetně jejich nutných oprav generálních apod., protože město předpokládalo a předpokládá zbavení se povinností péče řádného hospodáře přenesením této péče na kupující bytová družstva či nájemce, resp. společenství vlastníků jednotek v rámci poskytnuté veřejné podpory bydlení podle svých pravidel prodeje.

8. Prevence újmy na cizím vlastnictví

Město by jakýmkoli event. úhybným postupem, pokud by nastal, porušilo § 2900 o. z., protože by jednalo v rozporu s požadavkem zvyklostí soukromého života obsažených v zavedeném (dlouhodobě navozeném a ustáleném) procesu privatizace v samostatné majetkoprávní působnosti města, čímž by mohlo přivodit majetkovou újmu bytovým družstvům a nájemcům (viz též výše).

Bytová družstva a nájemci mají právo při vážném ohrožení, o které by se bezpochyby jednalo, požadovat, aby soud meritorním rozhodnutím v civilním řízení uložil městu opatření k odvrácení hrozící újmy (§ 2903 odst. 2 o. z.). Mimo možné předběžné opatření soudu podle o. s. ř.

9. Škody na majetku města a odpovědnost za ně

Veškeré škodní náhrady, které by město bylo povinno ze zákona zaplatit bytovým družstvům nebo nájemcům, by zároveň představovaly škody na veřejném majetku města. Tyto škody na veřejném majetku by musel poškozenému městu podle zákona nahradit škůdce nebo více škůdců. Škůdci by byli ti lidé, kteří by škody městu zavinili svým jednáním (např. spolustanovením ukončení právních jednání s bytovými družstvy či předčasným ukončením privatizace domů za daného stavu, předčasným zrušením pravidel prodeje za daného stavu, spoluvyřazením domů ze svého seznamu domů určených k prodeji za daného stavu apod.), (§ 159 odst. 1 a § 20 odst. 2 o. z.).

Z hlediska uplatnění škodního práva by se mohlo jednat jak o členy Rady města Brna, tak i o členy Zastupitelstva města Brna a o členy komisí rady nebo zastupitelstva, kteří by se těchto možných protiprávních činů města účastnili jako pachatelé (škůdci) nebo účastníci na jinou osobou spáchaném deliktu. Účastníky na škodách by byli i všichni organizátoři, poradci, utvrzovatelé v předsevzetí a další osoby podle zákona (§ 2915 odst. 2 o. z.). Nebylo by možno vyloučit ani to, že by se event. mohlo jednat o zorganizovanou skupinu škůdců, která by poškodila město.

Majetkoprávní odpovědnost členů Zastupitelstva města Brna za škody způsobené městu při výkonu funkcí není ničím omezená. Hradili by ji proto v plné výši podle svých podílů na městu způsobené škodě ze svých vlastních prostředků včetně prostředků tvořících společná jmění manželů. Jednalo by se o škody zaviněné v samostatné působnosti města v majetkových věcech. Nikoli o škody způsobené nezákonným správním nebo soudním rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem podle zvláštního zákona.

Pouze u zaměstnanců města (úředníků města) by byla náhrada jimi městu (zaměstnavateli) způsobené škody omezena zákoníkem práce v rámci zákonné ochrany slabší strany (zaměstnance).

10. Zákonné ručení členů volených orgánů města za nahrazení újmy způsobených městem

Pokud by snad členové Zastupitelstva města Brna, členové Rady města Brna nebo komisí jako volených orgánů města nenahradili městu škody mu způsobené porušením zákonné

povinnosti neškodit a předcházet škodám při výkonu funkcí (viz výše), ze zákona by ručili věřitelům města za jeho dluhy. Pokud by se tedy poškozená bytová družstva a poškození nájemci (věřitelé města) snad nemohli domoci náhrad újem po městu, mohli by proto uplatnit svá majetková práva proti zákonným ručitelům města, tj. po členech volených orgánů města jako zákonných ručitelích města (§ 159 odst. 3 a § 20 odst. 2 o. z.).

Použije se zde ustanovení § 20 odst. 2 o. z., o právnických osobách veřejného práva, protože se to slučuje s právní povahou města jako právnické osoby veřejného práva (veřejnoprávní korporace) jednající v samostatné působnosti podle zákona o obcích v běžných majetkových věcech. „*Považujeme např. za nesporné, že nebude-li jiné úpravy*“ (což zde není), „*použije se na orgány právnických osob vždy standard péče řádného hospodáře podle § 159 ...*“; tzn. včetně zákonného ručení členů volených orgánů obcí za dluhy obcí při nenahrazení škody věřitelům. (V originálu navíc tučně, *Melzer/Tégl, Občanský zákoník, Velký komentář, Praha 2013, sv. 1, s. 273, komentář k § 20 odst. 2 o právnických osobách veřejného práva, tedy i o obcích.*) O zákonném ručení členů orgánů obcí (a krajů) byla široká laická veřejnost včas běžně předem informována prostřednictvím hromadných sdělovacích prostředků, a to již v době přijetí občanského zákoníku v 2012 s účinností od 2014.

Při uplatnění event. majetkových práv poškozených na náhrady škod po členech volených orgánů města jako zákonných ručitelích města (dlužníka) by mohla poškozená bytová družstva a poškození nájemci (věřitelé) přihlídnout např. i k pravděpodobné dobytosti svých pohledávek z hlediska osobních majetkových poměrů jednotlivých členů volených orgánů města (zákonných ručitelů); např. dle jejich solventnosti, hodnot společných jmění manželů, hodnot jejich nemovitostí podle katastru nemovitostí včetně bytů anebo hodnot jejich vozidel podle registru silničních motorových vozidel při zjevném věřitelském právním zájmu na údajích z registru silničních vozidel apod. Věřitelé by event. mohli k tomu využít legální služby soukromých detektivů podle živnostenského zákona, a to ke zjišťování majetku a majetkových poměrů ze zákona ručících jednotlivých členů volených orgánů města. Legálním účelem soukromé detektivní služby by mohla být prevence před hrozbou poškození věřitelů např. účelovým znehodnocením, úhybným „prodejem na oko“, zašantročením nebo skrytím majetku členů volených orgánů města (ručitelů města) před postiženými věřiteli.

Poškozená bytová družstva a poškození nájemci by jako věřitelé města mohli navrhnout předběžná opatření soudu omezující nakládání s majetky ze zákona ručícími členy volených orgánů města tak, aby nemohly být zmařeny případné exekuce na jejich ručitelské majetky včetně exekucí na majetky ve společných jměních manželů.

Vážený pane mluvčí,

s ohledem na vše, co bylo výše právně popsáno a rozebráno, lze **doporučit**, aby občané sdružení v občanské iniciativě „*I my jsme Brno*“ upozornili město Brno na všechny tyto skutečnosti s tím, aby město bezodkladně učinilo veškeré kroky k zabránění škod a jiných újem a vzniku ručení jednotlivých členů volených orgánů města.

Poznámka nad rámec zadání:

Právní posouzení těchto otázek mělo být jedním z podstatných výsledků veřejných zakázek města na právní a ekonomické služby, schválených Radou města Brna dne 27. 1. 2015 a

podepsaných za město primátorem (Petrem Vokřálem) dne 29. 1. 2015, v ceně 186 000 Kč, (Apogeo Esteem, a. s.), a v ceně 190 000 Kč, (Tomíček Legal, v. o. s., advokátní kancelář).

Odborná stanoviska (která město svým správním rozhodnutím ze dne 10. 3. 2015, čj. MMB/97189/2015, učiněným ve správním řízení, odmítlo bez udání důvodu zpřístupnit na základě uplatněného občanského politického práva na svobodný přístup k informacím), ale nic takového neobsahují. Město ani členy volených orgánů města tato odborná právní stanoviska téměř vůbec neinformují o právních a majetkových hrozbách, které pro ně vyplývají přímo ze zákona, jenž je zdarma každému přístupný na internetu.

S pozdravem

Prof. JUDr. Ivo Telec, CSc., v. r.
advokát

Bez příloh