

**Okresnímu soudu v Táboře  
náměstí Mikoláše z Husi č. 43  
390 17 Tábor**

*Žalobce:*

Ing. arch. Martin Jirovský, nar.....  
architekt a pedagog  
trvale bytem ....., Tábor 390 01

*Žalovaný:*

Lidl Česká republika v.o.s.  
se sídlem Nárožní 1359/11, 158 00 Praha 5  
IČO: 26178541

**Žaloba o určení vlastnického práva k pozemkům p.č. 1195/7, 1195/8 a  
1195/9 v k.ú. Tábor**

DVOJMO

Soudní poplatek ve výši 3.000,- [položka 2 písmeno a)] přílohy zákona 549/1991 Sb., o  
soudních poplatcích uhrazen vylepením kolkových známek na prvopise tohoto podání.

přílohy dle textu

## I.

Město Tábor a společnost RENT CZ spol. s r. o. (se sídlem Nerudova 957, 430 01 Chomutov IČO: 65006909) spolu uzavřeli kupní smlouvu, kterou město Tábor prodalo společnosti RENT CZ s. r. o. pozemky č.p. 1195/7 o výměře 1807 m<sup>2</sup>, 1195/8 o výměře 1790 m<sup>2</sup> a 1195/9 o výměře 2890 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Tábor, vše druh orná půda, vše zapsáno v katastru nemovitostí pro obec Tábor (dále jen „kupní smlouva I.“). Žalobce se z níže uvedených důvodů domnívá, že kupní smlouva I. je neplatná.

Dle výpisu z katastru nemovitostí se za vlastníka předmětných pozemků v současné době považuje žalovaný, a to na základě kupní smlouvy mezi ním a společností RENT CZ s. r. o. ze dne 23.2.2004 (dále jen „kupní smlouva II.“). Vzhledem k neplatnosti kupní smlouvy I. ovšem nabytí žalovaný věc od nevlastníka a nemůže tedy být vlastníkem. U smluv o převodu nemovitostí se ve smyslu ustanovení § 261 odst. 6 obchodního zákoníku jedná o tzv. absolutní neobchody, na které se vztahuje pouze úprava zákoníku občanského, která nabytí věci od nevlastníka neumožňuje (úprava „obchodní“ kupní smlouvy podle § 409 odst. 1 a násl. obchodního zákoníku je výslovně omezena pouze na věci movité).

V souladu s judikaturou (viz např. Rc 68/2001) se za této situace žalobce domáhá určení, že vlastníkem pozemků je stále město Tábor. V řízení o této věci pak musí soud jako předběžnou otázku řešit platnost kupní smlouvy I. i kupní smlouvy II.

### Důkazy:

- kopie kupní smlouvy I., originál předloží k výzvě soudu město Tábor
- kopie kupní smlouvy II. pořízená z katastru nemovitostí
- výpis z katastru nemovitostí

## II.

Neplatnost kupní smlouvy I. vyvozují žalobci z ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění (dále jen „zákon o obcích“). Podle tohoto ustanovení *záměr obce prodat nemovitý majetek 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 vyjádřit a předložit své nabídky. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný (absolutní neplatnost).*

Žalobce namítá, že ke zveřejnění záměru prodat výše uvedené pozemky nedošlo, resp. že došlo ke zveřejnění jiného záměru, než s jehož realizací posléze vyslovilo zastupitelstvo souhlas. To vyvozují s následujícími skutečnostmi:

a) Zastupitelstvo města Tábora (dále jen “ZM”) schválilo **záměr prodat** předmětné pozemky svým usnesení ZM č. 480/12/02. ze dne 21.1.2002 (dále jen “usnesení o záměru prodeje”). Podle usnesení o záměru prodeje a zveřejněného záměru prodeje nabízelo město předmětné nemovitosti k prodeji **za účelem výstavby polyfunkčního objektu za podmínek stanovených útvarem architekta MěÚ v Táboře**. Podmínky zpracované útvarem architekta, na něž odkazuje usnesení o záměru prodat a také příslušné písemnosti, kterými ke zveřejnění došlo, zněly takto:

1. stavební čára ze severní strany pozemku, tj. od ulice kpt. Jaroše je doporučena 11 m od hranice pozemku

2. Využití pro polyfunkční objekt či objekty o min. podlažnosti – 2 nadzemní a max. podlažnosti – suterén + 2-4 nadzemní podlaží

- do suterénu nebo do přízemí situovat parkování osobních automobilů, vzhledem k malé možnosti parkování na volném pozemku.
- do 1 NP a ostatních pater situovat komerční aktivity, přičemž ve spodní části objektu mohou být prostory o větších rozponech pro typ prodeje supermarketu a v horních částech objektu budou

umístěny menší prostory pro maloprodej, provozovny nevýrobních služeb, kanceláře, ordinace, zařízení pro rehabilitaci, sport a rekreaci, kluby, restauraci atd.

3. Přípustné je využití dvou staveb spojených např. pasáží nebo průchodu na ulici kpt. Jaroše umožňující průhled na objekt G-centra. Rovněž žádoucí je provedení různě odstupňovaných úrovní pater, střech nebo atiky
4. Architektonické ztvárnění objektu musí respektovat stávající zástavbu. Objekt by měl mít zdůrazněné nároží, popřípadě umožňovat průhled na domov důchodců. Objekt by měl být ulicetvorný – do ulice kpt. Jaroše doporučujeme orientovat vchody do komerčních prostor a výlohy.
5. V návaznosti na objekt G-centra – domova důchodců považujeme za vhodné uvažovat i o zřízení plochy s parkovou úpravou, která by zajistila nerušený provoz domova důchodců

b) **prodej předmětných pozemků** společnosti RENT CZ s. r. o. schválilo ZM na veřejném zasedání dne 30.6. 2003 usnesením č. 236 / 7 / 03, a to za cenu 1.550,-Kč/m<sup>2</sup> pro účely výstavby prodejny potravin "Lidl" (dále jen „usnesení o prodeji“). Tímto usnesením o prodeji ovšem zastupitelstvo schválilo prodej pozemků za zcela jiných podmínek, než byly zveřejněny v usnesení o záměru prodeje a než v souladu s usnesením o záměru prodeje stanovil útvar architekta. Konkrétně schválilo ZM prodej pozemku pro výstavbu objektu:

1. jednopodlažního
2. monofunkčního – konkrétně prodejny potravin
3. řešícího parkování osobních automobilů na předsazeném venkovním parkovišti
4. neulicetvorného a nerespektujícího architektonicky stávající zástavbu – jde o klasický supermarket nikterak se nelišící od průměru staveb stejného určení v jiných lokalitách.

c) To, že nabídka a následný prodej nerespektovaly podmínky uvedené v záměru prodeje, vyplývá výslovně také ze zápisu z jednání výběrové komise, která byla k prodeji ustavena a která se sešla k jednání dne 16.6.2003. V zápisu se uvádí: *“podnikatelský záměr: jednopodlažní prodejna potravin LIDL”* a dále *“zájemce jako kompenzaci za nedodržení podmínek odboru rozvoje, zejména nedodržení podmínky dvoupodlažnosti nabízí financování kruhové křižovatky v dané lokalitě v plné výši”*.

důkazy:

- kopie zápisu ze zasedání zastupitelstva města Tábor dne 21.1.2002, originál předloží k výzvě soudu město Tábor
- kopie listiny, kterou došlo ke zveřejnění záměru prodeje předmětných pozemků, originál předloží k výzvě soudu město Tábor
- kopie „Vyjádření útvaru architekta k podmínkám pro záměr prodeje pozemků...“, které pod č.j. ÚA 199/2002-Ro vydal dne 28.2.2002 útvar architekta, originál předloží k výzvě soudu město Tábor
- zápis ze zasedání zastupitelstva města Tábor dne 30.6. 2003, předloží k výzvě soudu město Tábor
- kopie zápisu z jednání výběrové komise dne 16.6.2003, originál předloží k výzvě soudu město Tábor

### III.

Jelikož ZM rozhodlo o prodeji za zcela jiných podmínek, než byly uvedeny v záměru prodeje, lze konstatovat, že ke zveřejnění záměru posléze realizovaného prodeje vůbec

---

nedošlo. **Za záměr prodat je nutno ve smyslu zákona o obcích považovat nejen oznámení o tom, která nemovitost je nabízena k prodeji, ale také všechny zveřejněné podmínky vztahující se k prodeji.** Potenciální zájemci o koupi předmětného pozemku se totiž při svém rozhodování o tom, zda předložit nabídku na koupi, řídí právě těmito podmínkami. Jinak řečeno, jestliže potenciální zájemce o koupi dojde k závěru, že podmínky nemůže splnit, nabídku vůbec nepředloží. Účelem ustanovení zákona o obcích, které předepisuje povinnost zveřejnit nejprve *záměr prodat*, je právě snaha prodávanou nemovitost veřejně nabídnout co nejširšímu okruhu potenciálních zájemců, a tím dosáhnout **spravedlivé tržní konkurence** mezi zájemci a **co nejlepší nabídky pro město jako veřejnoprávní subjekt**. Nikoli bezvýznamný je rovněž preventivní dopad ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích, neboť eliminuje korupční prostor pro nevýhodný prodej veřejného majetku spřízněnému soukromému subjektu. Jestliže ZM stanovilo konkrétní podmínky pro prodej, nemohlo následně rozhodnout o prodeji za podmínek zcela odlišných. Pokud tak učinilo, nezbyvá než konstatovat, že obsah, smysl i účel § 39 odst. 1 zákona o obcích byl porušen a **ZM rozhodlo o prodeji pozemku, aniž by předem došlo k řádnému zveřejnění záměru prodat.**

Správnost svého výkladu ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích žalobci odvozují také z toho, že současně zaručuje splnění veřejnoprávní povinnosti města řádně hospodařit se svým majetkem. Podle ustanovení § 38 zákona o obcích *majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.* ZM svým postupem způsobilo stav, kdy se do soutěže o prodej pozemku vůbec nepřihlásili zájemci, kteří došli k závěru, že podmínky stanovené v záměru prodeje nebudou schopni splnit, mezi jinými i žalobce. Když následně ZM schválilo prodej pozemků za zcela jiných podmínek než byly zveřejněny, došlo k vyloučení žádoucí konkurence mezi zájemci a nebylo dosaženo ceny a dalších podmínek nejvýhodnějších pro město. **Lze tedy konstatovat, že majetek obce nebyl využit hospodárně a v souladu se zájmy města a že město nepečovalo o rozvoj svého majetku. Veřejnoprávní základ věci takové jednání stíhá - na rozdíl od práva soukromého - sankcí absolutní neplatnosti.**

Uvedené platí tím spíše, že předmětné pozemky tvoří velmi lukrativní ucelenou plochu v centrální zóně Pražského předměstí, o níž by byl - pokud by bylo předem rezignováno na architektonické hodnoty a byl zveřejněn záměr prostého prodeje bez omezujících kvalitativních podmínek na zástavbu - mezi investory značný zájem a alespoň cenová konkurence. Tento předpoklad žalobce se jasně potvrdil když kupní cena, za kterou nabyl pozemky žalovaný činila 18.924.000,- Kč. Město Tábor ovšem před tím prodalo pozemky společnosti RENT CZ za 10.054.850,- Kč. Lze se tedy oprávněně domnívat, že při řádném zveřejnění by cena za pozemky nebyla nižší než téměř 19 miliónů korun. Tímto postupem došlo k újmě na veřejném majetku Města Tábora ve výši rozdílu mezi realizovanou a reálnou tržní cenou předmětných pozemků.

#### IV.

Neplatnost kupní smlouvy I. žalobce dále vyvozuje z ustanovení § 41 odst. 2 zákona o obcích, podle něž *právní úkony, které vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení od počátku neplatné.* Podle ustanovení § 85 písm. a) zákona o obcích *zastupitelstvu obce je dále vyhrazeno rozhodování o nabití a převodu nemovitých věcí včetně vydání nemovitostí podle zvláštních zákonů, převod bytů a nebytových prostor z majetku obce.*

Žalobce namítá, že město převedlo předmětné pozemky na jiný subjekt, než byl ten, pro který prodej odsouhlasilo zastupitelstvo města.

Jak vyplývá z dopisu „Pozemky u nemocnice Tábor, ulice Kapitána Jaroše, před budovou G-Centra“ ze dne 17.4.2003, z „Nabídky na koupi pozemků parc. č. 1195/7,8,9 a 13 v k.ú. Tábor“ ze dne 13.6.2003 a ze zápisu z jednání výběrové komise dne 16.6.2003, zájemcem o koupi předmětných pozemků byl subjekt vystupující pod jménem „RENT investorská-inženýrská a realitní činnost, Ing. František Bouda a Hana Ťažká se sídlem Nerudova 957, 430 01 Chomutov“. Jednalo se o sdružení fyzických osob, což je uvedeno na dopise ze dne 17.4.2003 a také z toho, že

zájemce při jednání výběrové komise o koupi pozemku dne 16.6.2003 předložil dva živnostenské listy vydané fyzickým osobám.

Na jednání výběrové komise Ing. František Bouda sdělil, že kupujícím bude společnost RENT s.r.o., s tím, že IČO sdělí později. Členům výběrové komise vysvětloval tuto skutečnost tak, že teprve bude založena nová společnost.

Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 30.6.2003 schválilo prodej pozemků „firmě RENT s.r.o. se sídlem Nerudova 957, 430 01 Chomutov“.

Město ovšem následně pozemky prodalo subjektu „RENT CZ spol. s r.o.“, který se s deklarovaným kupujícím shodoval jen sídlem - Nerudova 957, Chomutov. Jednalo se ovšem o společnost, která vznikla již v roce 1996 pod názvem FK Tábor (sídlo Bydlínského 2867, Tábor) a která v době rozhodování zastupitelstva figurovala v obchodním rejstříku pod názvem KM Tábor (sídlo Křížíkovo nám. 869, Tábor).

**Z právě uvedeného vyplývá, že zastupitelstvo odsouhlasilo prodej pozemku odlišnému subjektu, než kterému město následně pozemky prodalo.** Odlišnost subjektů vyplývá:

- z jiného obchodního jména – sdružení fyzických osob „RENT investorsko-inženýrská a realitní činnost“ je jiný než „RENT s.r.o.“ a obě se neshodují s „RENT CZ spol. s r.o.“ Žalobce upozorňuje, že v obchodním rejstříku lze pod názvem „RENT s.r.o.“ a „RENT spol. s r.o.“ nalézt zcela jiné subjekty a že tedy bylo a je nezbytné užívat vždy zcela přesné obchodní jméno, aby nedošlo k omylu. K tomu se přidává fakt, že v době jednání výběrové komise a zasedání zastupitelstva žádná společnost „RENT s.r.o.“ se sídlem Nerudova 957 Chomutov právně neexistovala.

- ze skutečnosti, že se nejedná o společnost založenou nově po jednání výběrové komise a zastupitelstva, jak tvrdil Ing. František Bouda, nýbrž o subjekt existující od roku 1996 s IČO 650 069 09.

- ze skutečnosti, že subjekt, který pozemky získal, sídlil podle obchodního rejstříku v době jednání výběrové komise a zasedání zastupitelstva v Táboře, nikoliv v Chomutově (ke změně v obchodním rejstříku došlo až 15.7.2003).

V tomto místě považuje žalobce za nezbytné zdůraznit, že z jednání zástupců společnosti RENT CZ spol. s r.o. v průběhu výběrového řízení vyplývá snaha zatajit zastupitelům, že se jedná o společnost, která dlouhodobě podniká na území města Tábor. Jiným způsobem si žalobce nedokáže vysvětlit, proč ing. František Bouda na jednání výběrové komise tvrdil, že kupujícím bude společnost RENT, která bude teprve založena a že z tohoto důvodu nemůže sdělit IČO. Přitom jak vyplývá z výpisu z obchodního rejstříku, ing. František Bouda se stal jednatelem společnosti RENT CZ spol. s r.o. již 9.6.2003, tedy před jednáním výběrové komise. Mohl tedy ve skutečnosti sdělit IČO kupujícího a tím umožnit zastupitelům a úředníkům města Tábor zjistit si z veřejně dostupných zdrojů základní informace o kupujícím. Žalobce jako jediné smysluplné vysvětlení podivného zamlžování identity kupujícího subjektu spatřuje v obavě, že zastupitelé by nesouhlasili s prodejem pozemku společnosti, která od roku 1996 působí v Táboře a jejímž společníkem a jednatelem je pan Petr Kolář. Ve sdělovacích prostředcích se totiž v minulosti opakovaně spekulovalo o osobních vazbách pana Petra Koláře a starosty města ing. Františka Dědiče a o tom, jaké výhody tyto vazby oběma stranám přinášejí. Pro některé zastupitele by bylo nepřijatelné prodat lukrativní pozemky osobě, o níž se veřejnost domnívá, že je propojena s vedením města.

Právé uvedené jen podtrhuje názor žalobce, že zastupitelstvo města souhlasilo s prodejem pozemku pro jeden subjekt a město posléze prodalo pozemky subjektu jinému.

důkazy:

- kopie živnostenského oprávnění, které předložil na jednání výběrové komise Ing. František Bouda

---

- kopie dopisu „Pozemky u nemocnice Tábor, ulice Kapitána Jaroše, před budovou G-Centra“ ze dne 17.4.2003, originál předloží k výzvě soudu Město Tábor
- kopie „Nabídky na koupi pozemků parc. č. 1195/7,8,9 a 13 v k.ú. Tábor“ ze dne 13.6.2003, originál předloží k výzvě soudu Město Tábor
- zápis ze 7. zasedání zastupitelstva města Tábor ze dne 30.6.2003
- kopie zápisu z jednání výběrové komise dne 16.6.2003
- výslechem JUDr. Dany Švecové, vedoucí odboru správy majetku města Tábor, členky výběrové komise pro prodej předmětných pozemků
- výslechem Mgr. Františka Korbela, člena Rady města Tábor, člena výběrové komise pro prodej předmětných pozemků
- kopie kupní smlouvy mezi Městem Tábor a společností RENT CZ spol.s r.o.
- výpisem z obchodního rejstříku

## V.

Neplatnost kupní smlouvy II. vyvozuje žalobce z toho, že vzhledem k absolutní neplatnosti kupní smlouvy I. se společnost RENT CZ s.r.o. nikdy nestala vlastníkem předmětných pozemků a nemohla je tedy ani převést na žalovaného.

## VI.

Svou aktivní žalobní legitimaci žalobce vyvozuje z těchto skutečností:

- a) žalobce je architektem, který působí na území města Tábora. Aktivně se zajímá o veřejné dění a to zejména v oblasti územního plánování, stavebního rozvoje města a dalších souvisejících činností. Je mimo jiné předsedou komise dopravy a členem komise rozvoje městské rady. Žalobce se účastnil architektonické soutěže, jejímž výsledkem byla formulace regulativů pro územní plán v předmětné části města. Žalobce vždy podporoval to, aby zástavba v dané lokalitě odpovídala podmínkám, které pro prodej pozemku určil útvary architekta městského úřadu v Táboře. Vzhledem ke svému povolání žalobce systematicky sleduje nabídky volných pozemků vhodných k zástavbě. Zaregistroval také zveřejnění informace o chystaném prodeji předmětných pozemků. Svou nabídku však nepodal, neboť podmínky stanovené při zveřejnění záměru prodeje odpovídaly jeho představě o vhodném typu a provedení zástavby. V případě, že by věděl, že předmětné pozemky město nabízí k prodeji pro jakoukoliv stavbu bez podmínek zaručujících vhodný typ a provedení stavby, jako architekt a urbanista by se sám nebo ve spolupráci s jinými zúčastnil soutěže o předmětné pozemky. Usiloval by tím o to, aby se v daném místě realizovala zástavba, která bude respektovat dříve vypracované podmínky a regulativy.
- b) žalobce je občanem města Tábora, který se svou angažovaností snaží přispět k tomu, aby správa věcí veřejných byla v Táboře prováděna dostatečně odborně, hospodárně a transparentně. Způsob, kterým v daném případě došlo k prodeji nemovitostí, jde zcela proti těmto principům a proti tomu, co žalobce dlouhodobě aktivně prosazuje.
- c) žalobce je občanem města Tábora, které je dle ustanovení § 1 zákona o obcích základním územním samosprávným společenstvím občanů. Má tedy intenzivní zájem na tom, aby město nakládalo se svým majetkem hospodárně. V případě, že tak město nečiní, má to přímý negativní vliv na rozsah a kvalitu činností, kterými město pečuje o potřeby svých občanů. Jestliže vadným zveřejněním záměru prodeje v předmětném případě došlo ke snížení realizované kupní ceny, znamená to, že město bude moci vynaložit méně financí na veřejné potřeby nebo že bude muset pro rozšíření nebo zachování veřejných služeb posílit příjmy města např. zvýšením místních poplatků, zvýšením zadlužení apod. To bude mít přímý vliv i na žalobce.
- d) žalobce je daňovým poplatníkem přispívajícím do rozpočtu města daní z příjmu fyzických osob prostřednictvím mechanismu rozpočtového určení daní. Má tedy i

z tohoto důvodu zájem na tom, aby město nakládalo se svým majetkem hospodárně a nevytvářel se tak tlak na zvyšování daní.

- e) žalobce dále poukazuje na závažný celospolečenský problém, který představuje korupce a klientelismus a také na to, že společnost jen obtížně hledá účinné mechanismy jejich potlačování. Nezbytnou podmínkou pro alespoň částečný úspěch v této oblasti je aktivní účast občanů. Jedním z prostředků, které omezují korupčnost prostředí, je transparentnost všech majetkoprávních úkonů státu a jiných veřejnoprávních korporací. Právě ustanovení zákona o obcích, které vyžaduje zveřejnění záměru prodeje a až následný prodej je konkrétním naplněním požadavku transparentnosti. To, že zákonodárce považuje transparentnost za mimořádně důležitou, vyplývá ze sankce neplatnosti v případě jejího nerespektování. Žalobce je toho názoru, že pokud město zveřejní podstatné podmínky, za kterých chce prodat svůj nemovitý majetek, musí je následně při prodeji respektovat, nebo zveřejnit záměr prodeje ze jiných podmínek či zcela bez podmínek znovu a umožnit tím potenciálním zájemcům reagovat na změnu situace a podat nabídku do výběrového řízení. V opačném případě se rozšiřuje prostor pro prosazení individuálních či dokonce korupčních zájmů mezi osobami, které o prodeji obecního majetku rozhodují, a s nimi provázanými zvýhodněnými zájemci—Žalobce chce aktivně přispět k omezení prostoru pro korupci a klientelismus a poukazuje na to, že v zásadě neexistuje jiný subjekt, který by mohl a chtěl neplatnost smlouvy u soudu podmínky, za kterých chce prodat svůj nemovitý majetek, musí je následně respektovat.

Žalobce má na určení toho, že vlastníkem předmětných pozemků je město Tábor, naléhavý právní zájem. V případě úspěšnosti žaloby město řádně zveřejní nový záměr prodeje a žalobce bude moci sám nebo ve spolupráci s dalšími subjekty účastnit soutěže o koupi pozemků. Bude tak mít možnost prosazovat, aby se na předmětných pozemcích realizoval zástavba podle dříve zmíněných podmínek a regulativů.

Další skutečností zvyšující naléhavost určení vlastnického práva je pokročilý stav povolovacích řízení na zastavení předmětných pozemků. Zahájení stavby by zcela zmařilo účel soudního řízení.

důkazy:

- výslechem žalobce
- kopie územního rozhodnutí

## VII.

Na základě výše uvedeného navrhuje žalobce, aby soud vydal tento **r o z s u d e k** :

- 1. Určuje se, že vlastníkem pozemků parc. č. 1195/7, parc. č. 1195/8 a parc. č. 1195/9 v k.ú. Tábor je Město Tábor.**
- 2. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům náhradu nákladů řízení do tří dnů od právní moci rozsudku.**

V Táboře dne 23.8.2004

Ing. arch. Martin Jirovský