



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Pavlíný Brzobohaté a soudců JUDr. Miroslava Feráka a Doc. JUDr. Věry Korecké, CSc., ve věci žalobkyně **obce Sedlec**, se sídlem v Sedleci 92, zastoupené JUDr. Petrem Pisarovičem, advokátem se sídlem v Břeclavi, náměstí T. G. Masaryka 1, proti žalované **JINA s.r.o.**, se sídlem v Sedleci č.p. 195, identifikační číslo osoby 25516612, zastoupené JUDr. Petronelou Sojkovou, advokátkou se sídlem v Ostopovicích, Vinohradská 1, o vyklizení nemovitostí, vedené u Okresního soudu v Břeclavi pod sp. zn. 5 C 2/2005, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 5. května 2011, č. j. 14 Co 103/2010-208, takto:

I. Dovolání se **zamítá**.

II. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů dovolacího řízení částku 3.300,- Kč k rukám JUDr. Petra Pisaroviče, advokáta se sídlem v Břeclavi, náměstí T. G. Masaryka 1, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

O d ů v o d n ě n í:

Okresní soud v Břeclavi (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 21. 7. 2009, č. j. 5 C 2/2005-174, zamítl žalobu, aby žalovaná byla uložena povinnost vyklidit pozemky a budovy tam označené, zapsané na LV č. 10001, u Katastrálního úřadu v Břeclavi, katastrální území Sedlec u Mikulova, obec Sedlec (dále též jen „předmětné nemovitosti“, popř. „nemovitosti“), a rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků.

Po provedeném dokazování zjistil, že žalobkyně (pronajímatelka) uzavřela s žalovanou (nájemkyní) dne 13. 11. 2001 smlouvu, jejímž předmětem byl nájem objektu bývalé pohraniční roty na dobu 99 let, že nájemné bylo sjednáno ve výši 12.000,- Kč ročně, že se dohodli o započítávání plateb nájemného na vynaložené náklady nájemce s opravami

a úpravami předmětných prostor, že ke dni podpisu smlouvy byla takto započtena částka 691.293,90 Kč, a že ve smlouvě byl i závazek pronajímatelky, že nemovitosti nájemkyni prodá za částku 1.000.000,- Kč, bude-li k jejich prodeji oprávněna (dále též jen „Nájemní smlouva“). Dále zjistil, že oznámení o záměru nemovitosti (označené jako „prostory bývalých kasáren PS“) pronajmout bylo vyvěšeno na veřejné desce žalobce od 3. 5. 1999 do 4. 6. 1999, že pronájem nemovitostí žalované byl projednán a odsouhlasen obecním zastupitelstvem žalobkyně dne 5. 11. 2001 a že předtím byl na jeho zasedáních (i v obci) často diskutován. Na základě takto zjištěného skutkového stavu dospěl k závěru, že Nájemní smlouva se řídí ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „obč. zák.“), neboť předmětem nájmu je nemovitost (nikoliv jen nebytový prostor), že byla uzavřena platně – má všechny náležitosti, že záměr obce nemovitosti pronajmout byl zveřejněn v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění k 13. 11. 2001, tj. v době uzavření Nájemní smlouvy (dále jen „zákon o obcích“), neplatná je jen v části týkající se budoucí kupní smlouvy, jež se však dá oddělit od ostatních ujednání. Sjednanou dobu nájmu 99 let nepovažoval, s ohledem na skutečnost, že nemovitosti se dlouhodobě nedařilo pronajmout a chátraly, za nepřiměřeně dlouhou. Nízké nájemné odpovídalo špatnému stavu pronajímaných nemovitostí a nebylo proto sjednáno v rozporu s dobrými mravy. S odkazem na § 667 odst. 1 obč. zák. dále dospěl k závěru, že neplatnost Nájemní smlouvy nezpůsobuje ani dohoda účastníků o zápočtu úhrady nákladů na opravy nemovitostí již za trvání nájemní smlouvy.

K odvolání žalobce Krajský soud v Brně (soud odvolací) rozsudkem ze dne 5. 5. 2011, č. j. 14 Co 103/2010-208, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Za správný považoval závěr soudu prvního stupně, že Nájemní smlouvu je třeba posoudit podle § 663 a násl. obč. zák. Po zopakování dokazování listinnými důkazy zjistil, že obvyklá cena nájemného byla v době uzavření Nájemní smlouvy 13x vyšší než sjednané nájemné. Dospěl k závěru, že § 39 zákona o obcích stanoví nejkratší dobu zveřejnění záměru, která musí bezprostředně předcházet jeho projednání příslušnými orgány obce, a to tak, aby skončila ke dni jeho projednání. Byl-li záměr zveřejněn dva roky před uzavřením smlouvy, nebylo jeho vyvěšení způsobilé naplnit zákonný účel publikace a podmínka stanovená v § 39 zákona o obcích, proto splněna nebyla, Nájemní smlouva je tak neplatná. Nájemní smlouvu považoval za neplatnou i proto, že zastupitelstvo žalobkyně nebylo při projednání záměru dlouhodobého pronájmu nemovitostí žalované a jeho schválení dne 5. 11. 2001 seznámeno s délkou pronájmu a výší nájemného, poukázal na judikaturu Ústavního a Nejvyššího soudu, podle níž starosta obce může vůli obce toliko navenek sdělovat a projevovat, nikoli ji sám vytvářet, a jeho právní úkony vyžadují schválení zastupitelstva (případně rady), jinak jsou neplatné. Rozhodnutí zastupitelstva žalobce ze dne 5. 11. 2001 neobsahuje schválení délky nájmu ani výše nájemného, Nájemní smlouva nebyla schválena ani radou obce. Odvolací soud měl za to, že Nájemní smlouva je i v rozporu s dobrými mravy, neboť sjednání nájmu za „takto extrémně nízké nájemné na tak extrémně dlouhou dobu“ neodpovídá zákonnému principu nájmu jako dočasného institutu, je výrazně nevýhodné pro žalobkyni a má „znaky darování předmětných nemovitostí žalované“. Je-li smlouva absolutně neplatná (§ 39 obč. zák.), je nepodstatné, kdo tuto neplatnost způsobil. Uzavřel, že žalovaná předmětné nemovitosti užívá bez právního důvodu.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 207 (správně 237) odst. 1 písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „o. s. ř.“), a odůvodnila je § 241a odst. 2 písm. a, b) o. s. ř. Namítla, že závěr odvolacího soudu, že záměr obce musí být

zveřejněn na úřední desce bezprostředně před jeho projednáním v orgánech obce, nemá oporu v zákoně, z žádného zákonného ustanovení nevyplývá, že by záměr měl být zveřejněn datem končícím bezprostředně před projednáním záměru v orgánech obce. Odvolací soud navíc ani nezkoumal, kolik schůzí zastupitelstva či rady obce a s jakým programem se konalo od zveřejnění záměru do jeho projednání, a „pomínul“ i výpověď bývalého starosty Vladimíra Švajdy o dlouhodobých a opakovaných diskuzích v obci týkajících se záměru nemovitosti pronajmout, který byl obyvatelům obce znám již od roku 1994. Dále namítla, že měla plnou důvěru v úkony obce, a nedošlo-li k řádnému zveřejnění záměru, uvedla ji žalobkyně úmyslně v omyl; právní úkon učiněný v omylu je však neplatný pouze relativně. Nesouhlasila ani se závěrem odvolacího soudu, že obsah Nájemní smlouvy se přičítá dobrým mravům, vytkla soudu, že nepřihlédl ke všem okolnostem, zejména ke zjištění soudu prvního stupně, že předmětné nemovitosti byly dlouhodobě zanedbané a neudržované, obec pro ně neměla využití, ani prostředky na jejich údržbu; sjednaná délka nájmu a výše nájemného odpovídala těmto skutečnostem. Dovolatelka navrhla, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně se ve vyjádření k dovolání ztotožnila se závěry odvolacího soudu, vyvracela správnost dovolacích námitek a navrhla, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky jejího advokátního zastoupení (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku, jímž odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, není však důvodné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil.

Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Existence těchto vad z obsahu spisu nevyplývala; dovolatelka sice v dovolání tento dovolací důvod formálně uplatnila, obsahově ho však nekonkretizovala, ve skutečnosti (§ 41 odst. 2 o. s. ř.) její námítka směřují jen proti právnímu posouzení napadeného rozhodnutí.

Prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. lze odvolacímu soudu vytknout, že jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích záměr obce prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.

Účelem § 39 odst. 1 zákona o obcích je především navenek projevit vůli obce ohledně zamýšlené (zákonem vypočtené) dispozice s jejím majetkem, informovat o ní občany, umožnit jim veřejnou kontrolu hospodaření s majetkem obce; jde o to, aby příslušné úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce a případně aby měli možnost sami vstoupit do tzv. nabídkového řízení jako zájemci (srovnej např. rozsudek ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009, uveřejněný pod č. 45/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007).

Zákon o obcích nestanoví žádnou lhůtu, v níž by po zveřejnění záměru (jeho sejmутí) měl být předmětný právní úkon učiněn. Obec sama může ve zveřejněném záměru stanovit lhůtu, v níž má být zamýšlený právní úkon učiněn. V takovém případě se uplatní závěry, k nimž dospěl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010, v něm dovedl, že určení podmínek tzv. nabídkového řízení, není obligatorní náležitostí zveřejňovaného záměru, pokud však obec takové podmínky stanoví a zveřejní jako součást záměru o převodu nemovitostí, pak tyto podmínky jsou součástí zveřejněného záměru se všemi důsledky s tím spojenými a k platnosti právního úkonu podle § 39 odst. 1 zákona o obcích by bylo třeba, aby stanovená lhůta byla dodržena. Pokud obec dobu, v níž bude zveřejněný právní úkon po sejmутí z úřední desky projednán, ve svém záměru nestanoví, nemusí majetkový úkon ve svých orgánech projednat bezprostředně po uplynutí minimální patnáctidenní lhůty stanovené v § 39 odst. 1 zákona o obcích. Aby však byl naplněn účel požadavku publikace záměru obce, musí být časová kontinuita mezi zveřejněním záměru a realizací zamýšleného právního úkonu (dispozice s majetkem obce) zachována. Není tedy vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím obce uplynula delší doba, tato doba však nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamýšlené dispozice nepřiměřeně dlouhá. Byl-li majetkoprávní úkon obce učiněn až po delším odstupu od sejmутí zveřejněného záměru z úřední desky obce, bude nutné vždy při úvaze, zda byla splněna podmínka platnosti právních úkonů obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, zvážit, zda mezi předmětnými projevy vůle je časová, věcná a logická návaznost. Bude záležet na individuálním posouzení všech konkrétních okolností, zejména zda se podstatným způsobem nezměnily podmínky, za nichž došlo ke zveřejnění záměru. Uplynuly-li však mezi zveřejněním záměru (jeho sejmутím z úřední desky) a projednáním tohoto záměru v orgánech obce více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou. Byť tedy závěr odvolacího soudu, že vyvěšení záměru (jeho sejmутí) na úřední desce obce musí bezprostředně předcházet jeho projednání v orgánech obce, není správný, jeho závěr, že v souzené věci nelze podmínku stanovenou v § 39 odst. 1 zákona o obcích považovat za splněnou, ob stojí.

Nelze ani přehlédnout, že podmínku předchozího zveřejnění podle § 39 odst. 1 zákona o obcích je možné považovat za splněnou jen tehdy, je-li v záměru určen předmět zamýšlené majetkoprávní dispozice. I v případě záměru pronajmout nemovitosti ve vlastnictví obce jsou aplikovatelné závěry, k nimž dospěl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009, uveřejněném pod č. 45/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Není-li z objektivního hlediska zřejmé, k jakému předmětu se vlastně záměr vztahuje, je tím i vyloučena možnost potencionálních zájemců se k předmětu záměru relevantně vyjádřit a případně předložit své nabídky. Na úřední desce žalobkyně bylo vyvěšeno oznámení o zveřejnění záměru obce pronajmout „prostory bývalých kasáren PS“. Nemovitosti v oznámení nebyly kromě údaje, že se jedná o „bývalé kasárny PS“ identifikovány, schází jakýkoliv údaj o rozsahu nemovitostí, jež mají být pronajaty, není zřejmé, zda se jedná jen o budovy či i o pozemky. Přitom informace, co má být předmětem případné smlouvy o nájmu,

je pro potenciální zájemce důležitá při zvažování jeho zájmu o nájem nemovitostí a významná je i pro výši nájemného. Schází-li v záměru identifikace nemovitostí, které mají být pronajaty, nemohou ani případní zájemci uvést v přihlášce svůj podnikatelský záměr, výši nájmu a další okolnosti, které by zvýhodnily nabídku, jak to po nich zveřejněný záměr požadoval. Proto zveřejnění záměru „o pronájmu prostor bývalých kasáren PS“ nenaplnuje účel § 39 odst. 1 zákona o obcích a tedy ani předpoklad pro platnost následného majetkoprávního úkonu obce.

Absence řádné publikace záměru obce pronajmout předmětné nemovitosti má podle § 39 odst. 1 zákona o obcích za následek neplatnost následně uzavřené smlouvy o nájmu předmětných nemovitostí; podle výslovné úpravy jde o sankci absolutní neplatnosti. Je-li již z tohoto důvodu Nájemní smlouva absolutně neplatná, nezabýval se – pro nadbytečnost – dovolací soud dalšími dovolacími námitkami.

Jelikož rozsudek odvolacího soudu je z pohledu uplatněných dovolacích důvodů a jejich obsahové konkretizace věcně správný, Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o. s. ř.).

O náhradě nákladů dovolacího řízení dovolací soud rozhodl podle § 243b odst. 5 věty první, § 224 odst. 1, § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. a zavázal dovolatelku k náhradě nákladů dovolacího řízení, které vznikly žalobkyni v souvislosti s podáním vyjádření k dovolání prostřednictvím advokáta. Tyto náklady sestávají z odměny advokáta v částce 3.000,- Kč (§ 2 odst. 1, § 7 písm. d/ ve spojení s § 10 odst. 3 a § 18 odst. 1 vyhlášky č. 484/2000 Sb., ve znění před novelou provedenou vyhláškou č. 64/2012 Sb.) a z paušální částky náhrad hotových výdajů ve výši 300,- Kč, jež stojí vedle odměny (srov. § 2 odst. 1, § 13 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

Nesplní-li povinná dobrovolně, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněná podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Brně dne 13. prosince 2012

JUDr. Pavlína B r z o b o h a t á, v. r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Irena Prokešová

