Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009, ECLI:CZ:NS:2010:30.CDO.1250.2009.1

Číslo: 45/2011

Právní věta:

Zamýšlí-li obec prodat část svého pozemku, je nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho (k prodeji nabízená) část náležitým způsobem identifikována. Zveřejnění záměru obce o „prodeji části pozemku p. č. XY v k. ú. XY“ dostatečnou identifikací části pozemku není.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 27.09.2010

Spisová značka: 30 Cdo 1250/2009

Číslo rozhodnutí: 45

Číslo sešitu: 4

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Neplatnost právního úkonu, Obec

Předpisy: § 39 odst. 1 předpisu č. 128/2000Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Pardubicích rozsudkem ze dne 20. 5. 2008 zamítl žalobu, kterou se žalobce proti žalovaným domáhal určení, že „kupní smlouva ze dne 4. 10. 2006, uzavřená mezi žalovaným 1) jako prodávajícím a žalovanými 2) a 3) jako kupujícími, jejímž předmětem byla nemovitost, a to pozemková parcela č. 174/7 v katastrálním území a obci D., zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště P., je neplatná.“ Dále rozhodl o nákladech řízení. Po provedeném řízení učinil mj. skutková zjištění, že:

> *– město D. oznámilo na své úřední desce „záměr prodat část pozemkové parcely č. 174/1 v k. ú. D. a v souladu s § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, byl záměr tohoto pronájmu projednán v radě města“;*
>
> *– zastupitelstvo města D. na zasedání konaném dne 31. 8. 2006 „se mj. usneslo schválit odprodej části pozemku č. 174/1 v k. ú. D. manželům J. a Š. J. (hlasování: 8 pro, 2 proti, 3 se zdrželi, celkem přítomno 13 z 15), když před podpisem smlouvy bude předmětná část pozemku dle přiloženého návrhu žadatele oddělena geometrickým plánem, který zaplatí žadatelé, cena pozemku bude stanovena radou podle ceny v místě obvyklém, podmínkou je, že pozemek bude využíván v souladu s podnikatelským záměrem žadatelů (příloha). V případě nedodržení této*

podmínky si Město D. vymínilo zpětný odprodej pozemku za cenu v místě obvyklou, zastupitelstvo pověřilo starostu podpisem smlouvy“;

– „Z kupní smlouvy ze dne 4. 10. 2006 a z geometrického plánu Ing. J. R. ze dne 20. 9. 2006 bylo zjištěno, že prodávající Město D. prodalo touto smlouvou kupujícím J. a Š. J. pozemek p. p. č. 174/7 v k. ú. D. nově oddělený Geometrickým plánem č. 636-77/2006 od pozemku p. p. č. 174/1 v k. ú. D., a to za dohodnutou kupní cenu 9000 Kč. Prodávající Město D. prohlásilo dle § 41 zákona o obcích, že splnilo podmínky § 39/1, 2 tohoto zákona, když uzavření smlouvy bylo projednáno a schváleno zastupitelstvem města dne 31. 8. 2006. Podmínkou je, že pozemek bude využíván v soudu s podnikatelským záměrem žadatelů.“

Stran právního posouzení věci soud prvního stupně uzavřel, že žalobci se sice podařilo prokázat naléhavý právní zájem na určovací žalobě, avšak jím tvrzené důvody neplatnosti předmětné kupní smlouvy uzavřené s žalovanými byly vyvráceny provedenými důkazy. Lhůta pro zveřejnění záměru byla zde splněna. Jestliže v záměru bylo uvedeno, že město D. oznamuje záměr prodeje části pozemkové parcely č. 174/1 v k. ú. D., pak lze konstatovat, že označení nemovitosti bylo učiněno v souladu s katastrálním zákonem. V daném případě byl zamýšlený majetkoprávní úkon obce vymezen údajem o prodeji části nemovitosti, a proto byl dostatečně konkrétní i z tohoto hlediska, když dovětek týkající se pronájmu byl zjevně písařskou chybou a jiný výklad soudu by byl nezdravě formalistickým, když nelze přehlédnout, že všichni žadatelé o pozemek, včetně žalobce, jednoznačně pochopili, že se jednalo o prodej, nikoliv o pronájem. Nezveřejněním záměru postihuje zákon o obcích absolutní neplatností (následně obcí učiněný) majetkoprávní úkon. Jestliže obec záměr zveřejní, avšak z obsahového hlediska nedostatečně, bude na místě vždy zkoumat, zda tyto vady jsou takové intenzity, aby neurčitost jimi způsobená ve svém důsledku vyvolala situace, jako by ke zveřejnění záměru vůbec nedošlo. Jestliže vady zveřejněného záměru nejsou takové intenzity, aby ve svém důsledku znamenaly nezveřejnění záměru, bude zveřejnění sice vadné, nicméně nebude způsobovat neplatnost následného právního úkonu. Ani nedostatečné označení nemovitosti podle katastrálního zákona by nemělo mít za následek neplatnost majetkoprávního úkonu tehdy, jestliže nemovitost je dostatečně identifikovatelná s ohledem na konkrétní místní okolnosti. Ze samotného odlišení označení nemovitosti v záměru a v následné kupní smlouvě, půjde-li o identickou nemovitost, nelze bez dalšího dovozovat, že právní úkon bude neplatný. V konkrétním případě, ve kterém je úmyslem obce prodat pouze část pozemku, je v prvé řadě třeba, aby ze zveřejněného záměru vyplýval nejen úmysl nakládat jen s částí pozemku, ale též přesné označení části, s níž bude disponováno. Nebude nutné, aby obec vždy pořizovala geometrický plán již před zveřejněním záměru, zpravidla postačí, pokud tuto část určí jiným dostatečně určitým způsobem, např. místním názvem či jiným způsobem umožňujícím jasnou identifikaci části pozemku. S přihlédnutím k výše uvedenému soud prvního stupně uzavřel, že žalovaná obec postupovala v daném případě v souladu s § 39 odst. 1 zákona o obcích, tedy splnila řádně nabídkovou povinnost v případě záměru prodat pozemek, následně zastupitelstvo této obce projednalo všechny žádosti a nakonec kvalifikovanou většinou schválilo prodej předmětného pozemku žalovaným 2) a 3), když před uzavřením samostatné kupní smlouvy byla část pozemku oddělena geometrickým plánem a cena byla stanovena v místě a čase v obvyklé výši.

K odvolání žalobce K r a j s k ý s o u d v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích rozsudkem ze dne 30. 10. 2008 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že určil, že předmětná kupní smlouva je neplatná. Předně zdůraznil, že i když dispoziční úkony s věcmi náležejícími do majetku obce mají společný právní základ v soukromoprávní úpravě, k jejich platnosti je třeba dodržet specifický režim, který vychází z toho, že se jedná o tzv. veřejný majetek. V případě záměru jde o jednostranný právní úkon obce, který je činěn jako právní zákonem předepsaný krok, směřující ke zprůchodnění vlastního (zpravidla dvoustranného) majetkoprávního úkonu. Zveřejnění těchto záměrů klade značné nároky jak na procedurální, tak i na obsahovou stránku těchto úkonů. V daném případě část předmětného

pozemku, která měla být prodána, v oznámení záměru obce nebyla dostatečně identifikována. Zveřejněný záměr obsahuje pouze informaci, že se jedná o „část pozemkové parcely č. 174/1 v k. ú. D.“ bez dalšího. Na základě takového označení lze konstatovat, že dostatečně identifikovatelný je pouze pozemek a nikoliv jeho část, neboť právě ta má být fakticky předmětem převodu. Žalobce tvrzené pochybnosti o tom, že se mohlo v publikovaném záměru jednat o jinou část pozemku, než o kterou projevili žalovaní 2) a 3) zájem, ale i o jinou než tu, která se posléze stala předmětem kupní smlouvy, jsou namístě a nelze je za dané situace nikterak vyvrátit. Vytýkaný nedostatek nemohl být zhojen ani následným vypracováním geometrického plánu (kterým byla oddělena předmětná část pozemku) až před uzavřením samotné kupní smlouvy. Rovněž by nepostačovalo ani to, že by všem přihlášeným zájemcům bylo jasné, co má být předmětem zamýšleného právního úkonu, nebylo-li to seznatelné ze samotného textu zveřejněného záměru. Zveřejněný záměr je rovněž neurčitý, neboť z něj jednoznačně nevyplývá, zda zamýšleným majetkoprávním úkonem má být prodej či pronájem části pozemku, přičemž tuto neurčitost nelze odstranit ani výkladem ve smyslu ustanovení § 35 obč. zák. Došlo-li při postupu žalovaného 1) v prodeji označené části parcely č. 174/1 v k. ú. D. (nyní po oddělení geometrickým plánem p. č. 174/7) k vadě spočívající v nedostatečné informaci o záměru v nakládání s obecním majetkem (vadný záměr se rovná žádný záměr), je důsledkem této skutečnosti neplatnost následného úkonu podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb.

Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní 2) a 3) (dále též „dovolatelé“) prostřednictvím svého advokáta včasné dovolání, jehož přípustnost odvozují z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a uplatňují v něm dovolací důvod ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., tj. že rozhodnutí (odvolacího soudu) spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V podaném dovolání (ve stručnosti shrnuto z uplatněné dovolací argumentace) se dovolatelé zcela ztotožňují s právním závěrem soudu prvního stupně a naopak nesouhlasí s právním posouzením věci odvolacím soudem. Soud prvního stupně ve svém prvním rozsudku ze dne 9. 8. 2007, který byl posléze zrušen rozhodnutím odvolacího soudu, správně uzavřel, že žalobce neprokázal existenci naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, jestliže neprokázal, že by uzavřením předmětné smlouvy mezi dovolateli (a žalovanou obcí) došlo k ohrožení jeho vlastnického práva k sousedícím nemovitostem, popřípadě že by vyslovením neplatnosti uzavřené kupní smlouvy mezi dovolateli (a žalovanou obcí) měl být odstraněn stav právní nejistoty na jeho straně. Soud prvního stupně se rovněž věcně správně vypořádal s argumenty žalobce proti platnosti uzavřené kupní smlouvy. Zamýšlený úkon obce byl vymezen údajem o prodeji části pozemku a zveřejněný záměr byl dostatečně konkrétní i z hlediska jeho určitosti, neboť jeho dovětek používající termínu „pronájem“, byl zjevnou písařskou chybou. Podle dovolatelů odvolací soud projednávanou problematiku „pojal až příliš ve smyslu zásad právního pozitivismu, tak často patrného v rozhodovací praxi obecných soudů, které pak rezignují na tvůrčí (nikoliv však z mezí psaného práva vybočující) uplatňování právní normy a nemají na zřeteli konkrétní okolnosti projednávané věci, které jsou podpořeny i v řízení provedenými důkazy.“ Žalobu na určení neplatnosti právního úkonu s obecním majetkem podal žalobce jako subjekt, který byl a zjevně je „pouze“ nespokojen s tím, že byl neúspěšným uchazečem o prodej předmětného obecního majetku. Z provedeného dokazování vyplývá, že všichni zájemci se ucházeli o prodej. Jen stěží lze za tohoto stavu rovněž pochopit argumentaci odvolacího soudu (navíc zcela hypotetickou), že se snad v důsledku údajné vadnosti zveřejněného záměru žalovaného 1) do procesu soutěže o prodej vymezeného obecního majetku nepřihlásili další, potenciální zájemci. Z vyložených důvodů dovolatelé navrhli, aby Nejvyšší soud dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobce ve svém písemném vyjádření k dovolání dovolatelů (rovněž ve stručnosti shrnuto z obsahu tohoto podání) se naopak ztotožnil s právním závěrem odvolacího soudu a podrobně se vyjádřil k uplatněné dovolací argumentaci, kterou považuje za nedůvodnou. Navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl a uložil dovolatelům, aby nahradili žalobci náklady dovolacího řízení.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) vzal v úvahu, že včasné dovolání dovolatelů, řádně zastoupených advokátem, vykazuje obsahové i formální náležitosti požadované ustanovením § 241a odst. 1 o. s. ř., že směřuje proti měnícímu rozsudku odvolacího soudu ve výroku ve věci samé a je tudíž přípustné (§ 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř.). Poté dospěl k závěru, že dovolání není důvodné.

Dovolatelé uplatnili jako dovolací důvod nesprávné právní posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), k jehož naplnění dochází tehdy, dopustil-li se soud omylu při aplikaci práva na zjištěný skutkový stav tím, že použil jiný právní předpis, než který měl správně použít, nebo sice aplikoval právní předpis správný, ale nesprávně jej vyložil. Nesprávné právní posouzení může být způsobilým dovolacím důvodem jen tehdy, bylo-li rozhodující pro výrok rozhodnutí odvolacího soudu.

Dovolatelé napadají správnost právního posouzení odvolacím soudem jak v otázce naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti předmětné kupní smlouvy ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř., tak i z hlediska věcného posouzení neplatnosti smlouvy podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále též „ zákon o obcích“). Tyto dovolací výtky jsou však podle názoru Nejvyššího soudu liché.

Podle ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. žalobou lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Odvolací soud ve svém (kasačním) usnesení ze dne 29. 1. 2008, jímž byl zrušen (v pořadí první) rozsudek soudu prvního stupně ze dne 9. 8. 2007, dospěl „za situace, kdy žalobce tvrdí, že postup Města D. nebyl v souladu se zákonem o obcích, a že pro případ opětovné nabídky o odprodej této pozemkové parcely má v úmyslu se jako zájemce opětovně přihlásit a o odprodej se ucházet“, a s přihlédnutím k tomu, že dosud podle této smlouvy nebyl povolen vklad práva do katastru nemovitostí, k závěru, že žalobce na podané žalobě o určení neplatnosti kupní smlouvy, kterou žalovaný 1) prodal geometrickým plánem oddělenou část specifikovaného pozemku žalovaným 2) a 3), má naléhavý právní zájem.

Uvedený právní názor odvolacího soudu je správný a odpovídá také konstantní judikatuře. Tak např. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4813/2007 (in www.nsoud.cz) judikoval, že naléhavý právní zájem na určení (§ 80 písm. c/ o. s. ř.), že smlouva o převodu nemovitosti ve vlastnictví obce, kterou obec uzavřela s jiným zájemcem o koupi nemovitosti, je neplatná, má neúspěšný účastník nabídkového řízení. Uvedené jistěže platí v situaci, kdy z učiněného, byť vadně provedeného, záměru obce bylo možno vůbec zjistit, že obec vskutku projevila záměr přistoupit k předmětné věcněprávní dispozici se svým majetkem; v opačném případě by totiž aktivně legitimován k podání takovéto určovací žaloby byl každý, kdo by v žalobě tvrdil, že by se v případě seznatelného záměru obce (v takovém případě) účastnil nabídkového řízení (např. by se mohlo jednat o situaci, zveřejnila-li by obec záměr o pronájem pozemku, ačkoliv posléze předmětný pozemek nepronajala, nýbrž jej prodala). V aktuálním rozsudku ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 30 Cdo 2027/2008, pak Nejvyšší soud – s přihlédnutím k dosavadní judikatuře – zrekapituloval, že lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká. Zaujal též právní názor, že jestliže je právní postavení žalobce zpochybněno převodní smlouvou, na základě které má (teprve) dojít ke vkladu vlastnického či jiného věcného práva k nemovitosti do katastru, resp. jestliže vyslovení neplatnosti takové smlouvy, podle které dosud nebyl povolen vklad do katastru, by mohlo mít příznivý vliv na právní postavení žalobce, lze přípustnost žaloby ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. dovodit.

Pokud se týká merita věci, pak je třeba zdůraznit, že z právně kvalifikačního hlediska bylo stěžejní posouzení, zda zjištěný skutkový stav věci, resp. zda žalovanou obcí učiněný a zveřejněný záměr ve znění: „Město D. oznamuje záměr prodat část pozemkové parcely č. 174/1 v k. ú. D. V souladu s § 102 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, byl záměr tohoto pronájmu projednán v radě města.“, je či nikoliv podřaditelný pod ustanovení § 39 odst. 1, větu třetí, zákona o obcích, tedy zda obcí následně učiněný majetkoprávní úkon (zde ve formě uzavřené kupní smlouvy mezi žalovanými o převodu vlastnictví k pozemku p. č. 174/7 v k. ú. D.) byl (od samého počátku) postižen (absolutní) neplatností či nikoliv.

Podle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku 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. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.

Účelem požadavku publikace záměru obce podle již ustálené judikatury je především informovat občany o dispozicích s obecním majetkem. 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 (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007, in www.nsoud.cz).

Dále Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008, (in www.nsoud.cz), zdůraznil, že obec ani jakožto účastníka soukromoprávního vztahu nelze vyjmout z požadavků kladených na správu věcí veřejných. Obec je veřejnoprávní korporací a při nakládání se svým majetkem má určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení coby subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. Tyto zásady jsou ostatně vyjádřeny i v některých ustanoveních zákona č. 128/2000 Sb. (např. § 2 odst. 2 či § 38 odst. 1).

Dovolací soud se ve své judikatuře rovněž vyjádřil k charakteru institutu záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích. Např. v aktuálním usnesení ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1383/2010, uvedl, že samotné zveřejnění záměru obce (města) prodat nemovitý majetek, jímž obec (město) plní vůči občanům informační povinnost a zaručuje jim rovnou příležitost se o prodeji nemovitosti dozvědět a předložit nabídku ke koupi za podmínek stanovených v nabídce, není rozhodováním o nabytí a převodu nemovitých věcí, neboť právě proto, že jde jen o záměr, se nejedná o jednostranný adresovaný právní úkon [o návrh – nabídku (ofertu) prodeje konkrétnímu individuálně určenému adresátovi (oblátovi) ve smyslu ustanovení § 43a obč. zák.]. Ostatně obdobný názor zaujal ještě dříve Ústavní soud, který v usnesení ze dne 24. 9. 1998, sp. zn. III. ÚS 258/98, judikoval, že záměr (v daném případě obecního zastupitelstva o zamýšleném majetkoprávním úkonu) sám o sobě nepředstavuje právní úkon, který by jako takový podléhal tomu kterému režimu občanského zákoníku, dokonce nemá ani charakter smlouvy o budoucí smlouvě, ale je pouze (zásadním) rozhodnutím neomezeného vlastníka část svého majetku odprodat určitému subjektu. Teprve tehdy, až dojde k vlastní realizaci předsevzatého záměru (nemovitost prodat), budou účastníci následného právního vztahu (nikoliv však zastupitelstvo, ale obec – § 14 odst. 1 zákona o obcích – jako prodávající) vystaveni obligatornímu režimu občanského zákoníku. K citovanému rozhodnutí Ústavního soudu nutno ovšem dodat, že při rozhodování o ústavní stížnosti orgán ochrany ústavnosti vycházel z ustanovení § 36a odst. 4 (posléze zákonem č. 128/2000 Sb. však již zrušeného) zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), v tehdy platném znění, který – bez v citovaném paragrafu uvedené sankce neplatnosti následně učiněného právního úkonu pro případ nesplnění dané procedury – (pouze) stanovil, že záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý

majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu 30 dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

I když odvolací soud ve svém rozsudku zaujímá naopak právní názor, že v případě záměru jde o jednostranný právní úkon obce, který je činěn jako první zákonem předepsaný krok, směřující ke zprůchodnění vlastního majetkoprávního úkonu [jde o totožný či snad převzatý právní názor, který je obsažen v díle Koudelka, Z., Ondruš, R, Průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení). Komentář. Linde. Praha 2002, resp. in ASPI – komentář k § 39 zákona o obcích], ve svém důsledku jde o (svým způsobem tautologickou) shodu se shora osvětlenou judikaturou potud, že institut záměru v taxativně stanovených případech, které souvisejí s předpokládanými (zamýšlenými) právními úkony, jež by měly zakládat, měnit či rušit právní vztahy majetkoprávního charakteru, je nezbytným (esenciálním) předpokladem pro perfekci následně učiněného právního úkonu obce.

Soud prvního stupně v odůvodnění písemného vyhotovení svého rozsudku zaujal (již shora zreferovaný) právní názor, který je obsahově (a v podstatě i formulačně) naprosto identický se stanoviskem č. 20/2005 odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra (srov. http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sprava/mistni/dokumenty/sborni_obce.pdf).

Uvedené stanovisko však současně obsahuje dílčí závěr, že „Nebude nutné, aby obec vždy pořizovala geometrický plán již před zveřejněním záměru, zpravidla postačí, pokud tuto část určí jiným dostatečně určitým způsobem, např. místním názvem či jiným způsobem umožňujícím jasnou identifikaci části pozemku“. I tento dílčí právní názor soud prvního stupně do svého rozsudku převzal, avšak v jím posuzované věci, kdy záměr o prodeji části pozemku jakoukoliv identifikaci neobsahoval (viz zveřejněný záměr – arg.: „prodat část pozemkové parcely č. 174/1 v k. ú. D.“), současně (jako protimluv) nelogicky uzavřel, že žalovaná obec svou nabídkovou povinnost ve smyslu § 39 odst. 1 zákona o obcích splnila. Na rozdíl od soudu prvního stupně se odvolací soud obsahem zveřejněného záměru důsledně zabýval.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008, zdůraznil, že zákon o obcích přesně stanoví, jaké povinné náležitosti záměru obce k nakládání s majetkem obce musí být splněny, a že jeho povinné náležitosti tedy nelze rozšiřovat na údaje zákonem nevyžadované a z jejich absence pak dovozovat absolutní neplatnost následně uzavřeného právního úkonu. Dále uvedl, že je logické, že naprosto postačí, aby záměr obce obsahoval pouze zákonem stanovené základní informace, když jeho smyslem je pouze informovat o tom, že obec hodlá určitým způsobem s určitým majetkem obce naložit.

S přihlédnutím k dikci ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích, za použití jazykového a teleologického výkladu, jakož i logických výkladových premis, nutno dospět k závěru, že pokud obec zamýšlí prodat část svého pozemku, je nezbytné, aby ve zveřejněném záměru byl uvedený pozemek, resp. jeho (k prodeji nabízená) část náležitým způsobem identifikována. Takové (řádné) identifikaci nemovitého předmětu – vzhledem k tomu, že v § 39 odst. 1 zákona o obcích je stran označení údajů odkazováno na zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů – bude nepochybně učiněno zadost např. s využitím odkazu na geometrický plán obsahující oddělenou část pozemku z původního (kmenového) pozemku anebo (což bude v dané fázi zřejmě nejčastější) označením (celého) pozemku podle údajů katastru nemovitostí s dostatečně určitým a srozumitelným (popisným) vyjádřením části, která má být z dosud takto v katastru nemovitostí evidovaného pozemku oddělena a má se následně stát samostatným předmětem občanskoprávní dispozice (např. „část pozemku p. č. XY v k. ú. XY podél budovy XY o délce XY m a šíři XY m“ atd.).

Jinými slovy řečeno, jestliže zákon o obcích v ustanovení § 39 odst. 1 explicitně stanoví, že záměr

obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku, musí být zveřejněn, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky, je tím současně i vymezeno verifikační kritérium pro určení předmětu takové majetkoprávní dispozice. Pokud totiž z objektivního hlediska nebude seznatelné, k jakému předmětu se vlastně záměr vztahuje, bude tím současně objektivně vyloučena možnost potencionálních zájemců se k předmětu záměru relevantně vyjádřit a případně předložit své nabídky. Není přitom žádných pochyb o tom, že u prodeje části pozemku sehrává v motivaci zájemců důležitou roli výměra k prodeji nabízeného pozemku, která spoluurčuje jeho cenu a která buď sama o sobě anebo zpravidla ve spojení s dalšími okolnostmi (druh pozemku, jeho poloha a využitelnost atd.) ovlivňuje vytváření (ze strany projevivších se zájemců) reálného zájmu o jeho koupi. Pokud ovšem v záměru absentuje jakýkoliv formulačně interpretovatelný údaj o zamýšleném rozsahu prodávané části pozemku, nemohou se logicky žádní zájemci k takovému záměru relevantně vyjádřit a předložit své nabídky. Z toho tedy plyne, že zveřejnění záměru „o prodeji části pozemku p. č. XY v katastrálním území XY“, neodpovídá dikci § 39 odst. 1 zákona o obcích a tudíž nenaplňuje předpoklad pro právní perfekci následně učiněného majetkoprávního úkonu obce.

Odvolací soud při řešení dané otázky tudíž nijak nepochybil. Absence právně relevantního vymezení předmětu záměru tak přivodila neplatnost následně uzavřené kupní smlouvy mezi žalovanými, jak správně meritorně uzavřel v rozsudku odvolací soud. Vzhledem k tomu nebylo již zapotřebí se blíže zabývat právním názorem odvolacího soudu při řešení další otázky týkající se (podle odvolacího soudu) určitosti (správně srozumitelnosti) záměru s ohledem na jeho formulaci o prodeji části pozemku, resp. jeho pronájmu, neboť tuto otázku si Nejvyšší soud oproti odvolacímu soudu vyřešil odlišně, avšak s přihlédnutím k výše uvedenému nemohl tento odlišný právní názor nijak ovlivnit věcnou správnost dovoláním napadeného rozsudku.

Rozsudek odvolacího soudu je tudíž z hlediska uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. správný. Protože vady řízení uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti, nebyly tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny, Nejvyšší soud dovolání dovolatelů podle § 243b odst. 2, části věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.