

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.11.2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010, ECLI:CZ:NS:2010:28.CDO.3950.2010.1

**Číslo:** 86/2011

**Právní věta:** Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 15.11.2010

**Spisová značka:** 28 Cdo 3950/2010

**Číslo rozhodnutí:** 86

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Obec, Převod nemovitostí

**Předpisy:** § 39 odst. 2 předpisu č. 128/2000Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Rozsudkem ze dne 25. 5. 2010 Krajský soud v Plzni změnil rozsudek Okresního soudu v Tachově ze dne 16. 4. 2009 a určil, že žalovaný 1) je vlastníkem označených nemovitostí v katastrálním území P. u M. L. (výrok I); současně rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výroky II až IV). Vyšel ze zjištění, že žalovaný 1) jako prodávající uzavřel s žalovaným 2), kupujícím, dne 27. 4. 2006 kupní smlouvu, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k označenému souboru nemovitostí (areálu jatek) v majetku žalovaného 1) za sjednanou kupní cenu 2 000 000 Kč. Vzal za prokázané, že obvyklá cena nemovitostí v době prodeje činila 15 000 000 Kč, její výše nebyla prodávajícímu známa a nemohla být proto zdůvodněna ani případná odchylka sjednané ceny od ceny obvyklé. Po právní stránce uzavřel, že při uzavření smlouvy došlo k porušení ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), jež má za následek absolutní neplatnost právního úkonu podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Shledal, že jako neúspěšný účastník nabídkového řízení, který nabídl kupní cenu vyšší, je žalobce aktivně legitimován k podání určovací žaloby a současně má naléhavý právní zájem na požadovaném určení vlastnického práva žalovaného 1). Dodal, že jednání žalovaného 2) odporuje i dobrým mravům, jestliže sjednání podstatně nižší kupní ceny tento žalovaný odůvodňuje existencí zástavních práv na nemovitostech vázoucích a současně se (v jiném řízení) domáhá určení neexistence těchto práv.*

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný 2) dovolání. Co do jeho přípustnosti odkázal na

ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., co do důvodů měl za to, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.). Odvolacímu soudu vytkl nedostatek zdůvodnění závěru o případném porušení ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích v procesu uzavírání smlouvy a dovozoval, že následkem porušení ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích není absolutní neplatnost smlouvy, nýbrž neplatnost relativní. Namítal, že k uplatnění práva není žalobce věcně legitimován a na požadovaném určení nemá naléhavý právní zájem. Žalobcovo jednání označil za šikanosní, jestliže žalobce napadá platnost prodeje nemovitostí za cenu nižší než obvyklou, ač sám nabídl cenu pouze o 200 000 Kč vyšší. Tvrdil, že při rozhodování o prodeji byli obecní zastupitelé seznámeni s tím, že obvyklá cena nemovitostí je řádově vyšší, našli ovšem důvody, pro které se lze od ní odchýlit. Za nesprávný označil i závěr odvolacího soudu, že smlouva odporuje dobrým mravům, a namítal, že jeho pozdější obrana proti zástavním právům s uzavřením smlouvy věcně ani časově nesouvisí. Navrhl, aby byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaný 1) se k námitkám dovolatele připojil a učinil s ním shodný dovolací návrh.

Žalobce označil rozsudek odvolacího soudu za správný. Dodal, že podle výsledků dokazování obecní zastupitelstvo nebylo seznámeno s obvyklou cenou nemovitostí a jeho rozhodnutí o schválení prodeje za cenu nižší než obvyklou nelze samo o sobě pokládat za zdůvodnění odchylky ve smyslu ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích. Navrhl, aby dovolání bylo zamítnuto.

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

### **Z odůvodnění:**

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) věc projednal podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 7. 2009, neboť dovoláním byl napaden rozsudek odvolacího soudu, který byl vydán po 30. 6. 2009 (srov. článek II, bod 12 zákona č. 7/2009 Sb., jímž se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony). Po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) zastoupenou advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), ve lhůtě stanovené § 240 odst. 1 o. s. ř., a že jde o rozsudek, proti němuž je dovolání přípustné podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., přezkoumal rozsudek odvolacího soudu bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.) a shledal, že dovolání není opodstatněné.

Vady řízení, k nimž dovolací soud u přípustného dovolání přihlíží z povinnosti úřední (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), nejsou dovoláním namítány a z obsahu spisu se nepodávají. Nejvyšší soud se proto zabýval tím, zda je dán důvod uplatněný v dovolání, tedy prověřením správnosti právního posouzení věci odvolacím soudem v otázkách označených dovoláním (§ 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř.).

Právní posouzení věci je tehdy 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.

V judikatuře Nejvyššího soudu se konstantně uplatňuje názor, že neúspěšný účastník nabídkového řízení má naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o převodu obecního majetku ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 824/1997, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 9/2001), event. na určení vlastnického práva obce k tomuto majetku, došlo-li na základě smlouvy ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. [30 Cdo 2027/2008](#), nebo rozsudek ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. [30 Cdo 1250/2009](#); všechna rozhodnutí uveřejněna na webových stránkách [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)). Je to neúspěšný zájemce o koupi obecního

majetku, jenž je k uplatnění práva u soudu věcně legitimován, jelikož výsledek řízení (rozhodnutí v něm vydané) tu může být podkladem k tomu, aby se mohl znovu domáhat práv, jež mu tvrzeným porušením pravidel výběrového (nabídkového) řízení vznikla.

Jako neúspěšný zájemce o koupi obecního majetku tedy žalobce věcnou legitimaci k uplatnění práva u soudu a naléhavý právní zájem na žádaném určení vlastnického práva obce k převáděnému majetku nepostrádá. Při současně deklarovaném trvajícím zájmu o koupi předmětných nemovitostí nelze výkon práva z jeho strany označit jako šikonosní (vedený nikoliv záměrem o dosažení vlastního hospodářského cíle, nýbrž s cílem poškodit úspěšného účastníka nabídkového řízení) a tedy odporující dobrým mravům (§ 3 odst. 1 obč. zák.). A to i s přihlédnutím k tomu, že jako zájemce o koupi obecního majetku nabídl žalobce v porovnání s úspěšným uchazečem kupní cenu vyšší.

V rozsudku ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. [28 Cdo 3297/2008](#), Nejvyšší soud dále 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 z jejího postavení coby subjektu veřejného práva. Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. Tyto zásady jsou ostatně vyjádřeny i v některých dalších ustanovení zákona o obcích (srov. např. § 2 odst. 2 či § 38 odst. 1). V případě dispozic s nemovitým majetkem jsou konkretizovány zejména ustanovením § 39, jež kromě povinnosti předchozí publikace záměru obce (§ 39 odst. 1 a 3) ukládá obci při úplatném převodu nemovitého majetku sjednat cenu zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá (nejde-li o cenu regulovanou státem), a případnou odchylku od obvyklé ceny náležitě zdůvodnit (§ 39 odst. 2).

Ač formu ani obsah zdůvodnění odchylky zákon nestanoví, ze skutkových zjištění odvolacího soudu – prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nezpochybnitelných – vyplývá, že kupní cena nemovitostí byla sjednána s kupujícím částkou 2 000 000 Kč, bez ohledu na obvyklou cenu prodávaných nemovitostí, jež byla řádově vyšší (15 000 000 Kč). V době prodeje nebyla aktuální obvyklá cena nemovitostí zjišťována a odchylka sjednané ceny od ceny obvyklé nebyla přesvědčivě zdůvodněna. Podkladem sjednané ceny nemohlo být ani (zastaralé) ocenění nemovitostí dle cenové úrovně a jejich stavu v roce 1992, se zřetelem k době realizovaného prodeje nemovitostí (rok 2006). Zjišťována nebyla ani hodnota závad na nemovitostech vážnoucích, jimiž dovolatel nyní argumentuje ve prospěch snížení ceny, nehledě k tomu, že v jiném, jím iniciovaném řízení existenci těchto závad vzápětí popírá.

Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, bez náležitého zdůvodnění této odchylky, svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona o obcích) a je proto podle § 39 obč. zák. neplatná. Jelikož výčet případů relativní neplatnosti podle ustanovení § 40a obč. zák. je uzavřený a posuzovaný případ v něm jako důvod neplatnosti právního úkonu uveden není, jde i zde o neplatnost absolutní.

Je-li shledána neplatnost právního úkonu pro rozpor jeho obsahu se zákonem, není pro posouzení věci (a výsledku řízení) již rozhodující, zda se smlouva (současně) příčí dobrým mravům. Nepřípadná je i námitka dovolatele o údajně nedostatečném zdůvodnění neplatnosti podle § 39 odst. 1 zákona o obcích (poučejícího o publikační povinnosti obce), neboť na tomto důvodu odvolací soud své rozhodnutí o neplatnosti smlouvy nezaložil.

Jelikož se dovolateli prostřednictvím uplatněného dovolacího důvodu (s přihlédnutím k jeho obsahové konkretizaci) správnost rozsudku odvolacího soudu zpochybnit nepodařilo a dovolací soud neshledal ani existenci vad řízení, k nimž přihlíží z povinnosti úřední (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), dovolání zamítl (§ 243b odst. 2, část věty před středníkem, o. s. ř.).