# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 30 Cdo 2373/2012, ECLI:CZ:NS:2012:30.CDO.2373.2012.1

**Číslo:** 5/2013

**Právní věta:**

Smlouva o převodu zemědělského pozemku ve vlastnictví státu je podle § 39 obč. zák. neplatná, nebyl-li obsah úřední desky o zahájení prodeje tohoto pozemku ve smyslu § 7 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb. zveřejněn příslušným obecním úřadem i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 26.09.2012

**Spisová značka:** 30 Cdo 2373/2012

**Číslo rozhodnutí:** 5

**Číslo sešitu:** 1

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Neplatnost právního úkonu, Převod nemovitostí, Zemědělská půda

**Předpisy:** § 26 předpisu č. 500/2004Sb.
§ 7 odst. 2 předpisu č. 95/1999Sb.

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Klatovech rozsudkem ze dne 21. 7. 2011, ve znění opravného usnesení ze dne 9. 11. 2011, určil, že „pozemky č. parc. 5109 – orná půda o výměře 52334 m2 a č. parc. 5113/1 orná půda o výměře 27798 m2, zapsané nyní v katastru nemovitostí S., k. ú. S. II na LV č. 39 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště S. (dále též „předmětné pozemky"), jsou ve vlastnictví České republiky – ve Správě Pozemkového fondu České republiky", a dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Po provedeném řízení zjistil, že žalobce je nájemcem předmětných pozemků, které žalovaný 2) prodal na základě kupní smlouvy ze dne 21. 10. 2009 žalované 1); vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy byl povolen příslušným katastrálním úřadem dne 25. 11. 2009, a to s právními účinky vkladu ke dni 13. 11. téhož roku. Podle zjištění soudu prvního stupně oznámení o zahájení prodeje předmětných pozemků bylo vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu v S. dnem 7. 8. 2009, nebylo však zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na elektronické úřední desce. Žalobce přitom jako nájemce těchto pozemků měl zájem o jejich koupi. Žalobci tak byla odejmuta možnost písemně žádat žalovaného 2) o koupi těchto pozemků, které má v nájmu, tak, jak mu to umožňuje § 7 odst. 3 zákona č. 95/1999 Sb. Soud prvního stupně proto uzavřel, že „Nabídka nebyla zveřejněna na úřední desce umožňující dálkový přístup, nebo-li na webových stránkách tak, jak je to zcela běžné a byla-li smlouva uzavřena poté, kdy*

*výběrové řízení neproběhlo v souladu se zákonem, nemůže být uzavřená smlouva platná.“*

*K odvolání žalovaných K r a j s k ý s o u d v Plzni rozsudkem ze dne 7. 5. 2012 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že předmětnou žalobu zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, neztotožnil se však s právním posouzením věci, neboť dospěl k právnímu závěru, že předmětná kupní smlouva ze dne 21. 10. 2009, uzavřená mezi žalovanými, je platná. K tomuto závěru přitom dospěl na základě následující právní argumentace:*

*„Povinnost zřídit a vést úřední desku upravuje ustanovení § 26 zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád). Podle odst. 1 tohoto ustanovení každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě veřejně přístupná. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup. To platí jak pro dokumenty vyvěšované na úřední desce podle správního řádu, tak pro všechny ostatní dokumenty, vyvěšované na úřední desce podle zvláštních předpisů. Z hlediska právních důsledků zveřejnění, resp. nezveřejnění (či chybného postupu při zveřejnění) dokumentů, které se nezveřejní na úřední desce na základě § 25 správního řádu a u nichž nejde o doručování písemností podle správního řádu, má § 26 odst. 1, věta třetí, pouze informační význam, kdy je cílem zajistit adresátům veřejné správy co nejširší možnost seznamovat se (v tomto případě »na dálku«) s jakýmikoliv dokumenty publikovanými na úřední desce správního orgánu, čemuž nasvědčuje i slovní spojení »obsah úřední desky se zveřejňuje«. Právní důsledky spojené se zveřejněním, resp. nezveřejněním (či s vadou zveřejnění) určitého dokumentu vyvěšovaného na úřední desce, resp. zveřejňovaného vedle toho i způsobem umožňujícím dálkový přístup, musí stanovit zákon, jak to činí v případě písemností doručovaných ve správním řízení § 25 odst. 2 správního řádu. V případě tohoto ustanovení má skutečnost, že doručovaná písemnost nebude kromě publikace na »klasické« úřední desce zveřejněna též způsobem umožňujícím dálkový přístup, ten důsledek, že písemnost nebyla podle správního řádu řádně doručena, tzn. nebyla de iure doručena vůbec. Pokud však zákon, který ukládá správnímu orgánu povinnost publikovat na úřední desce i dokumenty, které nejsou písemnostmi doručovanými podle správního řádu (ať již jde o dokumenty, jejichž původcem je sám správní orgán, který je zřizovatelem dané úřední desky, nebo dokumenty jiného orgánu veřejné moci), výslovně neupravuje právní důsledky toho, že takový dokument nebude zveřejněn (též) způsobem umožňujícím dálkový přístup, nelze neplatnost, neúčinnost, resp. jiné právní důsledky této skutečnosti dovozovat z »pouhého« porušení § 26 odst. 1, věta třetí, správního řádu, kde žádné takové důsledky stanoveny nejsou, neboť samotný § 26 odst. 1, poslední věta, »pouze« zajišťují širší informovanost adresátů veřejné správy (viz komentář ke správnímu řádu II. vydání – § 26 strana 320 – JUDr. Josef Vedral, Ph.D.). Je obecnou povinností správných (správních) orgánů (§ 1 odst. 1 správního řádu) zveřejňovat způsobem umožňujícím dálkový přístup celý obsah úřední desky, tedy v plném znění jak dokumenty doručované vyhláškou podle § 25 správního řádu, tak i veškeré další dokumenty, jejichž publikaci na úřední desce správního orgánu ukládají jiné právní předpisy. Skutečnost, že takový dokument nebude vedle jeho vyvěšení na »klasické« úřední desce zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup, má však právní následky spočívající zejména v neplatnosti, resp. neúčinnosti daného úkonu pouze tehdy, pokud to zákon výslovně stanoví, což se podle stávajícího právního stavu týká jen dokumentů zveřejňovaných ve smyslu § 25 správního řádu, tedy dokumentů doručovaných veřejnou vyhláškou v rámci postupů podle správního řádu (strana 321 tamtéž). Protože zákon nestanoví žádné právní důsledky při nesplnění povinnosti zveřejnit oznámení o zahájení prodeje pozemků na úřední desce obce též způsobem umožňujícím dálkový přístup, nelze kupní smlouvu, uzavřenou mezi žalovanými dne 21. 10. 2009, považovat za neplatnou. Veden tímto závěrem odvolací soud změnil dle § 220 odst. 1 o. s. ř. rozsudek soudu prvního stupně a žalobu zamítl.“*

*Proti tomuto rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (dále již „dovolatel“) prostřednictvím svého advokáta včasné dovolání, jehož přípustnost odvozuje z § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a uplatňuje v*

*něm dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. (tj., že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci). Dovolatel má za to, že právní názor odvolacího soudu (že nezveřejnění nabídky prodeje pozemků na úřední desce umožňující dálkový přístup nemůže mít za následek neplatnost právních úkonů, kterými byly tyto pozemky prodány, jelikož s tím právní úprava správního řádu neplatnost nespojuje) je chybný a je i v rozporu s dosavadní judikaturou k obdobným věcem. Správní řád je obecnou úpravou, kdy § 26 stanoví zcela přesně, jakým způsobem úřední deska má být provedena včetně povinnosti zveřejňovat údaje na ní vyvěšené i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Zákon č. 95/1999 Sb. je v tomto ohledu, co se týče převodu pozemků z vlastnictví státu, lex specialis a musí být dodržena úprava stanovená § 7 cit. zákona. Jde v podstatě o veřejnou nabídku, u které zákon stanoví, kdy a jak má být záměr zveřejněn, a podle jakých kritérií mají být vybíráni zájemci. Pokud by se ve shodě s odvolacím soudem dospělo k závěru, že porušení § 7 zákona č. 95/1999 Sb. není postupem, který je v rozporu se zákonem a nemá za následek neplatnost takto vzniklých právních úkonů, pak by v podstatě byl popřen celý smysl zákona č. 95/1999 Sb. a Pozemkový fond ČR v podstatě žádnou veřejnou soutěž konat nemusel a mohl by prodávat pozemky na základě uvážení jednotlivých úředníků. Je zcela zřejmé, že předpokladem řádného prodeje v rámci veřejné soutěže konané podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. je i zveřejnění na úřední desce obce, kdy výkladem § 26 zákona č. 500/2004 Sb. nelze dovodit nic jiného, než že tento záměr musí být zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Za situace, kdy většina občanů ví o tom, že úřední desky obcí mají být vedeny i způsobem umožňujícím dálkový přístup a na toto spoléhají, by jiný výklad vedl k poškození občanů, kteří spoléhají na to, že i tzv. „elektronická úřední deska" obce je vedena řádně a jsou na ní uveřejňovány údaje v souladu s právními předpisy. Na základě těchto důvodů má proto dovolatel za to, že smlouva o převodu předmětných pozemků uzavřená mezi žalovanými je ve smyslu § 39 obč. zák. absolutně neplatná, jelikož veřejná soutěž na prodej těchto pozemků, která musí uzavření kupní smlouvy předcházet, byla provedena v rozporu se zákonem, a tedy v rozporu se zákonem je i samotná smlouva. Dovolatel v této souvislosti odkázal na aktuální judikaturu, zejména na usnesení Ústavního soudu ze dne 3. 8. 2010, sp. zn. IV. ÚS 614/09, ze dne 30. 9. 2010, sp. zn. I. ÚS 2115/10, nebo na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 9. 2011, sp. zn. 28 Cdo 623/2011. Závěrem navrhl, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc tomuto krajskému soudu vrátil k dalšímu řízení. Současně dovolatel požádal, vzhledem k povinnosti mu uložené nákladovým výrokem rozsudku odvolacího soudu, aby Nejvyšší soud odložil vykonatelnost napadeného rozsudku.*

*Žalovaná 1) ve svém písemném vyjádření k podanému dovolání odmítla uplatněnou dovolací argumentaci a naopak se plně ztotožnila s právním posouzením věci odvolacím soudem. Zdůraznila, že Pozemkový fond ČR má povinnost uloženou v § 7 zákona č. 95/1999 Sb. zaslat záměr o prodeji příslušnému obecnímu úřadu k vyvěšení na úřední desce. Zákon však již neukládá povinnost tomuto subjektu, aby prováděl kontrolu, zda příslušný záměr byl vyvěšen také na úřední desce umožňující dálkový přístup (pro podporu své argumentace žalovaná 1/ cituje předmětné pasáže z komentářů k § 26 správního řádu vydaných nakladatelstvím C. H. Beck a BOVA POLYGON Praha).*

*Uvádí, že dovolatelem citovaná judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu se na daný případ nevztahuje. Navrhla, aby Nejvyšší soud „rozhodnutí odvolacího soudu potvrdil jako správné".*

*Rovněž žalovaný 2) ve svém písemném vyjádření k podanému dovolání odkázal na (podle něj) věcně správné rozhodnutí odvolacího soudu. Ustanovení § 7 zákona č. 95/1999 Sb. (které jedině upravuje otázku vyhlašování veřejné nabídky na prodej pozemků podle citovaného zákona) stanoví podmínky, za jakých může osoba, která uplatňuje přednostní právo na převod pozemku z titulu nájmu, nabýt pozemek ve správě Pozemkového fondu ČR (odst. 7) a povinnost Pozemkového fondu ČR oznámit zahájení prodeje pozemku s uvedením údajů o pozemcích podle katastru nemovitostí (odst. 2). Svou povinnost oznámit zahájení prodeje pozemků Pozemkový fond ČR splní tím, že a) předá obci, v jejímž územním obvodu se prodávaný pozemek nachází, k vyvěšení na úřední desce obecního úřadu*

*oznámení o zahájení prodeje; a b) informaci o vyhlášení prodeje zveřejní s minimálně týdenním předstihem v denním tisku s celostátní působností. Jiné podrobnosti o způsobu vyhlašování veřejné nabídky na prodej pozemků citované zákonné ustanovení nezakotvuje. Nabídka pozemků s termínem vyhlášení 7. 8. 2009, jejíž součástí byly i předmětné pozemky, proběhla naprosto transparentně. Zákon č. 95/1999 Sb. nelze považovat za zákon lex specialis ke správnímu řádu, když správní řád upravuje výkon veřejné moci a nikoliv činnost související s nabídkou a prodejem pozemků podle zákona č. 95/1999 Sb., kterou provádí Pozemkový fond ČR, jenž není orgánem veřejné správy, nýbrž účelovým sdružením majetku České republiky (a při prodeji plní povinnosti vlastníka). Kupní smlouvu na převod předmětných pozemků uzavřenou mezi žalovanými nelze shledat absolutně neplatnou pro porušení správního řádu či jiného právního předpisu. Dovolatelem citovaná judikatura na projednávaný případ nedopadá; uvedená rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího soudu se týkají případů, kdy pozemky nebyly vůbec veřejně nabídnuty k převodu podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. Nejsou v nich řešeny případy, kdy nabídka prodeje pozemků byla zveřejněna na úřední desce obce a v denním tisku s celostátní působností, avšak pouze nebyla zveřejněna na desce (též) způsobem umožňujícím dálkový přístup. Z těchto důvodů žalovaný 2) navrhl, aby Nejvyšší soud dovolání zamítl, případně odmítl.*

*N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.*

**Z o d ů v o d n ě n í :**

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání proti pravomocnému rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1 o. s. ř.) a že jde o rozsudek, proti kterému je podle § 237 odst. 1 písm. a) dovolání přístupné, přezkoumal napadený rozsudek bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.) a poté dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

V posuzované věci odvolací soud vycházel ze skutkového zjištění učiněného soudem prvního stupně o tom, že žalobce je nájemcem předmětných pozemků, které žalovaný 2) nabízel k prodeji, kdy jím učiněné oznámení o zahájení prodeje předmětných pozemků bylo vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu v S. dnem 7. 8. 2009 a sejmuto 7. 9. 2009, nebylo však zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup (např. prostřednictvím sítě Internet, resp. na elektronické úřední desce). Zatímco soud prvního stupně při zjištěné absenci zveřejnění obsahu úřední desky na internetu dovodil (absolutní) neplatnost smlouvy o převodu předmětných pozemků uzavřené mezi žalovanými, odvolací soud naopak dospěl k závěru, že převodní smlouva je platná. Svůj právní názor (nyní již ve stručnosti shrnuto) odvolací soud odůvodnil tím, že zákon nestanoví žádné právní důsledky při nesplnění povinnosti zveřejnit oznámení o zahájení prodeje pozemků na úřední desce obce též způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Předně je třeba uvést, že v žádném z dovolatelem označených rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího soudu nebyla explicitně řešena otázka důsledků při absenci sdělení obsahu veřejné desky způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V době oznámení žalovaného 2) o zahájení prodeje předmětných zemědělských pozemků byla předmětná materie reglementována zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, v rozhodném znění, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, v rozhodném znění, následovně (poznámka Nejvyššího soudu: v následujícím textu je tučně zvýrazněn soudy interpretovaný odst. 2)

Převody na samostatně hospodařící rolníky, vlastníky zemědělské půdy, společníky obchodních společností, členy družstev a oprávněné osoby

(1) Pozemkový fond může prodat zemědělské pozemky

a) oprávněným osobám,

b) samostatně hospodařícím rolníkům, kteří prokazatelně provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích o rozloze nejméně 10 ha v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náležejí pozemky určené k prodeji,

c) společníkům obchodních společností nebo členům družstev, které provozují zemědělskou výrobu minimálně po dobu 36 měsíců na pozemcích v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náležejí pozemky určené k prodeji,

d) osobám podle § 4 odst. 1 písm. a), které vlastní nejméně 10 ha zemědělské půdy v katastrálních územích obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náležejí pozemky určené k prodeji.

(2) Pozemkový fond předá obci, v jejímž územním obvodu se prodávaný zemědělský pozemek nachází, k vyvěšení na úřední desce obecního úřadu19) oznámení o zahájení prodeje podle odstavce 1 s uvedením údajů o pozemcích podle katastru nemovitostí. První den vyvěšení je dnem vyhlášení prodeje. Informaci o vyhlášení prodeje zveřejní Pozemkový fond s minimálně týdenním předstihem v denním tisku s celostátní působností. Oznámení o stažení pozemků z prodeje se zveřejňuje rovněž na úřední desce obecního úřadu.

(3) Osoby uvedené v odstavci 1 mohou o koupi zemědělského pozemku požádat písemně Pozemkový fond do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje.

(4) Požádá-li o koupi zemědělského pozemku více osob uvedených v odstavci 1, vyzve je Pozemkový fond, aby nabídly kupní cenu. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví Pozemkový fond pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře ve stanovené lhůtě (§ 11 odst. 3) smlouvu, prodej podle tohoto ustanovení končí. V případě, že některé nabízené kupní ceny budou shodné, platí obdobně § 6 odst. 3.

(5) Výzvu podle odstavce 4 Pozemkový fond neučiní, pokud mezi osobami, které požádaly o koupi zemědělského pozemku, je oprávněná osoba, jejíž nárok uplatněný na převod vznikl nevydáním pozemků nebo jejich částí nacházejících se v katastrálním území obce nebo v katastrálním území, které sousedí s katastrálním územím, do něhož náleží pozemek určený k prodeji a finanční hodnota nároku představuje nejméně 70 % z minimální ceny pozemku určeného k prodeji, nebo osoba, která má tento pozemek pronajatý od Pozemkového fondu ke dni vyhlášení prodeje a po dobu 36 měsíců před vyhlášením prodeje byla nájemcem nebo podnájemcem tohoto pozemku. Do požadované doby 36 měsíců se započítává i doba, po kterou byl nájemce nebo podnájemce pozemku právním předchůdcem současného nájemce. Tyto osoby mají před ostatními osobami uvedenými v odstavci 1 přednostní právo na prodej, a to tak, že na prvním místě v pořadí bude oprávněná osoba a na druhém místě bude nájemce, pokud toto právo uplatní v žádosti podle odstavce 3.

(6) Podmínka nájmu nebo podnájmu bude považována za splněnou i v případě, že osoba uplatňující přednostní právo z titulu nájmu měla po stanovenou dobu v nájmu nebo podnájmu

zemědělský pozemek v majetku státu odpovídající velikosti v katastrálním území obce, do něhož náleží pozemek (pozemky) určený k prodeji dotčený pozemkovou úpravou, který vznikl na základě rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

(7) Osoba, která bude uplatňovat přednostní právo na převod z titulu nájmu, může tímto způsobem nabýt pozemek (pozemky) maximálně do výše 70 % výměry pozemků nabídnutých k prodeji, u kterých ke dni vyhlášení prodeje splňuje podmínky pro vznik přednostního práva. Jestliže osoba uplatňující přednostní právo z titulu nájmu splňuje podmínky pro vznik přednostního práva pouze k jednomu pozemku, omezení uvedené v první větě se neuplatní. Celková výměra pozemků nabytých s využitím přednostního práva z titulu nájmu je omezena na nejvýše 500 ha. Pro osoby uvedené v odstavci 1 písm. c) je tato výše společná pro společníky jedné obchodní společnosti nebo členy jednoho družstva.

(8) U společníků obchodních společností nebo členů družstev podle odstavce 1 písm. c) platí, že podmínky pro vznik přednostního práva uvedené v odstavcích 5 a 6 splňuje obchodní společnost, jejímž je společníkem, nebo družstvo, jehož je členem. Společník obchodní společnosti nebo člen družstva může své přednostní právo podle odstavců 5 a 6 uplatnit pouze s písemným souhlasem obchodní společnosti, jejímž je společníkem, nebo družstva, jehož je členem. Tento souhlas týkající se konkrétního pozemku musí být přiložen k žádosti podle odstavce 3.

(9) Jestliže podmínky pro vznik přednostního práva splní více oprávněných osob nebo více osob z titulu nájmu a požádají o převod, vyzve Pozemkový fond oprávněné osoby splňující podmínky pro vznik přednostního práva na převod, nebo v případě, že o převod nepožádaly oprávněné osoby s využitím přednostního práva, osoby splňující podmínky pro vznik přednostního práva z titulu nájmu, aby nabídly kupní cenu. Podle výše nabídnuté kupní ceny stanoví Pozemkový fond pořadí osob, a poté prodá zemědělský pozemek té z nich, která se s nejvyšší cenou umístila na prvním místě v pořadí. Pokud tato osoba neuzavře ve stanovené lhůtě (§ 11 odst. 3) smlouvu, prodej podle tohoto ustanovení končí. V případě, že některé nabízené kupní ceny budou shodné, platí obdobně § 6 odst. 3.

(10) Pokud do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje požádají o převod osoby podle § 5 a 6 splňující ve vztahu k převáděnému pozemku podmínky stanovené v § 5 nebo § 6, mají přednost před zájemci podle § 7, a to v pořadí

a) uživatel (uživatelé) pozemku v zahrádkových nebo chatových osadách,

b) vlastník stavby,

c) obec,

d) vlastník sousedícího zemědělského pozemku s tím, že se převod provede podle podmínek uvedených v § 5 nebo § 6. Jestliže osoby uvedené v § 5 nebo § 6 do 1 měsíce ode dne vyhlášení prodeje nepožádají o převod podle § 5 a 6, právo na převod zemědělského pozemku tímto způsobem jim zanikne.

(11) Osoby, které se účastní prodeje zemědělských pozemků podle odstavce 1, jsou povinny složit kauci za podmínek zveřejněných při vyhlášení prodeje zemědělských pozemků. Výše kauce činí 5 % z minimální ceny zemědělských pozemků, která se oznamuje při vyhlášení prodeje zemědělského pozemku, nejméně však 5000 Kč.

(12) Osobě, která má právo na uzavření kupní smlouvy, se v případě jejího uzavření započte složená kauce na úhradu kupní ceny. Tomu, kdo měl právo na uzavření kupní smlouvy a toto

právo nevyužil ve lhůtě stanovené v § 11 odst. 3, složená kauce propadá. Tato kauce je příjmem Pozemkového fondu. V případě uzavření kupní smlouvy je Pozemkový fond ostatním osobám, které se zúčastnily prodeje, povinen vrátit složenou kauci nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření kupní smlouvy.

V ustanovení § 7 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb. je pak – ohledně podmínky vyvěšení oznámení o zahájení prodeje na úřední desce obecního úřadu obce, v jejímž územním obvodu se prodávaný pozemek nachází – učiněn odkaz na zákon č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), resp. (nyní na platný a účinný) zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v rozhodném znění. Ten v § 39 stanovil (stanoví):

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 desce3b) 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 zákona15a) platného ke dni zveřejnění záměru.

Pod poznámkou 3b) zákon o obcích odkazuje na § 26 zákona č. 500/2004 Sb. tohoto znění (poznámka Nejvyššího soudu: soudy interpretovaný první odstavec je v následujícím textu tučně zvýrazněn):

§ 26

Úřední deska

(1) Každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě veřejně přístupná. Pro orgány územního samosprávného celku se zřizuje jedna úřední deska. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nevztahuje na fyzické osoby, které vykonávají působnost správního orgánu, s výjimkou podnikajících fyzických osob, u nichž výkon této působnosti souvisí s předmětem podnikání.

(3) Není-li správní orgán schopen zajistit zveřejnění obsahu úřední desky způsobem umožňujícím dálkový přístup podle odstavce 1, uzavře osoba uvedená v § 160 odst. 1, jejíž je tento správní orgán součástí, s obcí s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu má sídlo, veřejnoprávní smlouvu (§ 160) o zveřejňování obsahu úřední desky způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(4) Nedojde-li k uzavření veřejnoprávní smlouvy podle odstavce 3, postupuje se v případě obecního úřadu podle zvláštního zákona. V případě jiného správního orgánu rozhodne nadřízený správní orgán, že pro něj bude tuto povinnost vykonávat sám nebo že jejím vykonáváním pověří jiný podřízený věcně příslušný správní orgán ve svém správním obvodu. Rozhodnutí nadřízeného správního orgánu se zveřejní nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce správního orgánu, který povinnost neplnil.

Od 25. 5. 1999 vstoupil v účinnost zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků ve vlastnictví státu na jiné osoby, který začlenil poskytování náhradních pozemků do systému převodů, upravených tímto zákonem. Oznámení o vyhlášení prodeje konkrétního pozemku byl Pozemkový fond povinen učinit určeným způsobem, a upraven byl i postup Pozemkového fondu v případech, kdy o pozemek měly zájem oprávněné osoby. Nutným předpokladem pro vypořádání nároků oprávněných osob bylo proto zveřejnění pozemků, které měly být převedeny (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2161/2008, veřejnosti

přístupný na webových stránkách Nejvyššího soudu www.nsoud.cz).

Jak vyplývá z důvodové zprávy zákona č. 95/1999 Sb., „základním cílem zákona není finanční efekt z prodeje státní zemědělské půdy, ale privatizace těchto pozemků ve prospěch fyzických osob podnikajících v zemědělské výrobě a rovněž převod prostřednictvím obcí na veřejně prospěšné účely a bydlení. Zákon taktéž umožňuje sjednocení vlastnictví pozemků a staveb, avšak pouze v těchto případech připouští, aby nabyvatelem pozemku se stala i právnická osoba.“ Zákonodárce proto přijal podrobná pravidla pro jím sledovanou privatizaci státní zemědělské půdy, přičemž při reglementaci mechanismu předcházejícímu vlastnímu prodeji půdy stanovil s ohledem na transparentnost zamýšleného procesu podmínku, že Pozemkový fond ČR předá obci, v jejímž územním obvodu se prodávaný zemědělský pozemek nachází, k vyvěšení na úřední desce obecního úřadu oznámení o zahájení prodeje ve smyslu § 7 odst. 1 cit. zákona s uvedením údajů o pozemcích podle katastru nemovitostí. A poněvadž stran úřední desky zákon č. 95/1999 Sb. odkazuje na zákon o obcích, který v § 39 obsahuje obdobnou úpravu institutu oznámení o zahájení prodeje (tj. záměr obce o nakládání s obecním majetkem) s podmínkou vyvěšení takového záměru na úřední desce, a ohledně publikace záměru odkazuje na § 26 správního řádu, jenž v prvním odstavci (ještě jednou pro závažnost věci citováno) stanoví, že „ Každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě veřejně přístupná. Pro orgány územního samosprávného celku se zřizuje jedna úřední deska. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup.“, pak je třeba uzavřít, že k řádnému oznámení o zahájení prodeje zemědělských pozemků podle zákona č. 95/1999 Sb. dojde jen tehdy, je-li taková informace zveřejněna na úřední desce příslušného obecního úřadu a současně je-li obsah úřední desky zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Jinými slovy řečeno, zákon č. 95/1999 Sb. prostřednictvím odkazu na zákon o obcích stanoví podmínku publikace oznámení (procesu) o zahájení prodeje zemědělských pozemků na úřední desce, jejíž obsah současně musí být zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup, resp. odkazuje pouze a jen na úřední desku, takže případné vady či nedostatky spojené s publikací (absence takové publikace nebo nedostatky při publikaci) – vzhledem k soukromoprávnímu charakteru zamýšlené majetkové transakce (prodej státní půdy soukromým subjektům při splnění vymezených pravidel speciálním zákonem č. 95/1999 Sb.) – nelze posuzovat podle dalších ustanovení správního řádu, nýbrž podle ustanovení zákona č. 95/1999 Sb. a občanského zákoníku.

Vzhledem k tomu, že zákon č. 95/1999 Sb. s nedodržením oznámení o zahájení prodeje zemědělské půdy formou zveřejnění obsahu úřední desky způsobem umožňujícím dálkový přístup (explicitně) nespojuje žádnou sankci, je nezbytné tento nedostatek v publikaci posoudit z hlediska dikce § 39 obč. zák., podle kterého „Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům.“

Absolutní neplatnost právního úkonu podle § 39 obč. zák. pro jeho nedovolenost nastává také v případě, kdy právní úkon svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu (jde tedy o právní úkon contra legem). Přitom nemusí jít vždy o rozpor s občanským zákoníkem, nýbrž i s jinými zákony, jimiž obsah právního úkonu odporuje (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2523/99, in www.nsoud.cz).

Lze přisvědčit tomu, že zásadní otázkou, která se váže k § 39 obč. zák., je, zda je toto ustanovení třeba považovat za sankci na každý rozpor právního úkonu se zákonem, na každý rozpor, na každý nesoulad se zákonným zásahem nebo příkazem, a to zejména v případech, kdy zvláštní předpis nemá výslovné ustanovení o následku rozporu daného úkonu se zákonem, tedy když zvláštním zákonem není výslovně stanovena sankce neplatnosti (Salač, J., K problematice rozporu právního úkonu se zákonem ve světle § 39 občanského zákoníku, Právní rozhledy č. 10/1997, str. 510 a násl.).

Závěr, že určitý právní úkon je neplatný pro rozpor se zákonem nebo proto, že zákon obchází, se musí opírat o rozumný výklad dotčeného zákonného ustanovení. Nelze vystačit pouze s gramatickým

výkladem. Významnou roli zde hraje především výklad teleologický. Je proto nutné se vždy ptát po účelu zákonného příkazu či zákazu (nález Ústavního soudu ze dne 6. 4. 2005, sp. zn. II. ÚS 87/04, in www.nalus.usoud.cz).

Ústavní soud se např. v usnesení ze dne 10. 6. 2010, sp. zn. I. ÚS 1619/10, ztotožnil s právním názorem obecných soudů, že smlouva o převodu (zemědělských) pozemků je absolutně neplatná, jestliže nebylo vyhověno podmínkám veřejné publicity podle § 7 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb. Vyložil dále, že „…veřejná nabídka je nástrojem toho, aby v rámci řady oprávněných osob podle zákona o půdě nemohla být jen jedna upřednostněna při převodu konkrétních pozemků, ale aby všem takovým oprávněným osobám byla dána stejná možnost se o uvedené pozemky přihlásit…“
Esenciálním předpokladem pro platné uzavření smlouvy o převodu zemědělského pozemku v režimu zákona č. 95/1999 Sb. je tedy řádná (tj. co do obsahu i způsobu provedení) publikace oznámení o zahájení prodeje (tzv. veřejné nabídky podle § 7 odst. 2 cit. zák.), která se realizuje na úřední desce obecního úřadu obce, v jejímž územním obvodu se prodávaný zemědělský pozemek nachází, a kdy tento obsah úřední desky musí být zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Jestliže uvedená pravidla publikace tzv. veřejné nabídky podle zákona č. 95/1999 Sb. nejsou (zcela nebo zčásti – např. i tím, že obsah úřední desky není zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup) dodržena, pak je třeba uzavřít, že za těchto okolností uzavřená převodní smlouva mezi Pozemkovým fondem ČR a nabyvatelem zemědělského pozemku je právním úkonem contra legem, neboť k jejímu uzavření bylo přistoupeno přesto, že veřejná nabídka prodeje tohoto pozemku nebyla zákonem předepsaným způsobem dodržena.

Z vyloženého je zřejmé, že zatímco soud prvního stupně dospěl k právnímu názoru, s nímž se ztotožňuje Nejvyšší soud, odvolací soud zjevně mechanicky převzal shora citované pasáže komentářů správního řádu coby základ pro tvorbu svého odlišného právního názoru, aniž by v uvedených souvislostech zohlednil smysl a účel relevantní právní úpravy ve vazbě na soukromoprávní charakter dané věci a zjevný zájem státu na transparentním procesu privatizace státní půdy. Opačný (odvolacím soudem prezentovaný) výklad by vedl k naprosto absurdní situaci provázené nahodilostí a prvky libovůle v tom směru, že by zájemci o koupi státní půdy museli vždy fyzicky kontrolovat stav úřední desky příslušného obecního úřadu a v žádném případě by se nemohli spolehnout – byť zákon (správní řád v § 7 odst. 1) zcela jasně stanoví, že obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup (tj. v daných poměrech na Internetu) – na zákonem stanovenou (druhou, sekundární) formu publikace právně relevantních informací (zde o veřejné nabídce zemědělských pozemků, resp. o oznámení o zahájení prodeje těchto pozemků); zájemci by tedy museli předpokládat, že i když na internetové formě úřední desky žádná veřejná nabídka o prodeji pozemků publikována není, neznamená to ještě, že tomu tak ve skutečnosti je, což je v poměrech demokratického právního státu (čl. 1 Ústavy ČR) představa zcela absurdní a tudíž nepřijatelná.

Rozsudek odvolacího soudu tedy spočívá na nesprávném právním posouzení věci; Nejvyšší soud jej proto podle § 243b odst. 2, části věty za středníkem, o. s. ř. zrušil a věc odvolacímu soudu vrátil k dalšímu řízení.