



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Vyletové a soudců JUDr. Anny Grimové a JUDr. Timma Šmehlíka ve věci

žalobců:

- a) V [redacted] M [redacted], narozený dne [redacted], IČO [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Bayerem
sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb
- b) **DE PRESTIGE CAFÉ s. r. o.**, IČO 29110149
sídlem Národní 376/13, 351 01 Františkovy Lázně
zastoupené advokátem JUDr. Petrem Bayerem
sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 507/6, 350 02 Cheb

proti

žalovaným:

- 1. město Františkovy Lázně**, IČO 00253936
Nádražní 208/5, 351 01 Františkovy Lázně
zastoupené advokátem Mgr. Ondřejem Slezákem
sídlem Spálená 84/5, 110 00 Praha
- 2. ALGON, a.s.**, IČO 28420403
sídlem Ringhofferova 1/115, 155 21 Praha 5
zastoupené advokátkou Mgr. Martina Strnadová
sídlem Eliášova 468/30, 160 00 Praha 6

o určení neexistence nájemního vztahu

o odvolání žalovaných proti rozsudku Okresního soudu v Chebu ze dne 18. 5. 2018, č. j. 8 C 187/2016-137

takto:

I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že žaloba na určení, že neexistuje nájemní vztah mezi Městem Františkovy Lázně, IČ: 0253936 se sídlem Františkovy Lázně, Nádražní 208/5, jako pronajímatelem a ALGON, a.s., IČ: 28420403 se sídlem Praha 5, Ringhoferova 1/115, zapsaným

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Velková.

v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl b, vložka 14403, jako nájemcem, jejímž předmětem je nájem movitých a nemovitých věcí – pozemků a staveb na nich umístěných, tvořících jako celek areál Autocampingu Amerika, se zamítá.

II. Žalobci jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit prvnímu žalovanému náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 76 513 Kč, k rukám zástupce prvního žalovaného, do tří dnů od právní moci rozsudku.

III. Žalobci jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit druhé žalované náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů ve výši 45 266 Kč, k rukám zástupce druhé žalované, do tří dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

1. Shora označeným rozsudkem soud prvního stupně vyhověl žalobě a určil, že neexistuje nájemní vztah mezi městem Františkovy Lázně jako pronajímatelem a ALGON, a. s. jako nájemcem, jehož předmětem je nájem movitých a nemovitých věcí – pozemků a staveb na nich umístěných, tvořících jako celek areál Autocampingu Amerika (výrok I) a žalovaným uložil společně a nerozdílně nahradit žalobcům náklady řízení ve výši 72 422 Kč (výrok II). Dospěl k závěru, že nájemní smlouva, jejímž obsahem je posuzovaný nájemní vztah a kterou žalovaní mezi sebou uzavřeli 6. 4. 2016, je neplatným právním jednáním podle „obecné klauzule § 580 o. z.“, neboť odporuje zákonu, konkrétně § 38 odst. 1,2 zákona o obcích v situaci, kdy to smysl a účel zákona vyžaduje. Toto ustanovení obci ukládá využívat svůj majetek účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, a pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Tím ze své podstaty samé koliduje s právní zásadou zakotvenou v ustanovení § 2 zákona o obcích, kterou je zásada autonomie obce při hospodaření se svým majetkem. První žalovaný, který je městem, je porušil tím, že uvedenou smlouvou pronajal svůj nemovitý a movitý majetek na dobu deseti let, a to po výběrovém řízení, v němž zveřejnil svůj záměr uzavřít smlouvu se zájemcem, který nabídne nejvyšší nájemné a učiní nejvyšší nabídku investic do předmětu nájmu, a současně požadoval, aby ve lhůtě k podání nabídek, která činila 12 a půl pracovního dne, zájemci předložili příslib poskytnutí bankovní záruky k zajištění nabídnutého nájemného a investic ve stoprocentní výši. Požadavek na předložení bankovní záruky lze považovat za legitimní, neboť ke splnění povinnosti řádného hospodaření se svým majetkem je město povinno také pečovat o to, aby předcházelo vzniku majetkových ztrát města, včetně případné újmy způsobené porušením smluvních povinností jeho partnerů. V daném konkrétním případě je ovšem požadavek města na její předložení v rozporu s požadavkem na řádné hospodaření s městským majetkem, protože krátkost lhůty stanovené k podání nabídky a tudíž i k vyřízení příslibu bankovní záruky fakticky vylučovala z možnosti získat „věcné rozhodnutí banky o žádosti o příslib bankovní záruky“ všechny nebo významnou část zájemců, kteří nabídku podali, a bankovní záruku, respektive její příslib, k okamžiku zveřejnění záměru města neměli. Vzal za prokázané, že ačkoliv obě nabídky žalobců byly lepší než nakonec vybraná nabídka 2. žalovaného, jediným důvodem, proč nabídky žalobců neuspěly, bylo nedoložení bankovní záruky. Žalobci prokázali, že vyvinuli úsilí, které po nich lze spravedlivě požadovat, pokusili se bankovní záruku získat u svých stávajících bank a oslovili i některé banky jiné. Dospěli-li k závěru, že reálně není možné ve stanovené lhůtě příslib bankovní záruky získat, pak tento závěr nebyl důkazně vyvrácen prokázáním byť jediného případu opaku. První žalovaný svým požadavkem vyloučil z možnosti ucházet se o pronájem městského majetku všechny uchazeče, kteří neměli dopředu bankovní záruku již zajištěnou, což mohli být jen takoví uchazeči, kteří měli bankovní záruku sjednanou „z předchozí doby s ohledem na jinou svoji podnikatelskou činnost“ anebo by se jednalo o uchazeče „mimořádně bonitního“. Běžný uchazeč (podle soudu prvního stupně podnikatel menší či střední velikosti) nemohl ve stanovené lhůtě u některé banky splnit její formální požadavky na doložení potřebných dokumentů a nemohl tedy docílit včasného věcného rozhodnutí o bankovní záruce. Zkrácení lhůty k podání nabídek na samé zákonné minimum nebylo ze strany města odůvodněno žádným legitimním důvodem. Prohlášení nájemní smlouvy

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Velková.

za neplatnou představuje jedinou reálnou cestu, jak zabránit poškození majetku obce jako veřejnoprávní korporace, tudíž je splněna podmínka § 580 odst. 1 o. z., neboť smysl a účel zákona dovození její neplatnosti vyžaduje. Nájemní smlouva je navíc absolutně neplatnou i podle ustanovení § 588 o. z., neboť její uzavření zjevně narušuje veřejný pořádek a to tím, že jí byla porušena zásada řádného hospodaření s majetkem obce, představující základní zásadu týkající se obce coby samosprávné veřejnoprávní korporace. O nákladech řízení soud prvního stupně rozhodl podle zásady procesního úspěchu ve věci.

2. Rozsudek napadli včasným odvoláním oba žalovaní.
3. První žalovaný vyšel z toho, že prvoinstanční soud sice považuje jeho požadavek na předložení bankovní záruky za legitimní, ovšem dovedl, že v konkrétním případě požadovaná záruka vylučovala z možnosti ucházet se o pronájem všechny uchazeče, kteří jí neměli dopředu již zajištěnou, a to zejména vzhledem ke lhůtě, kterou první žalovaný stanovil pro podání nabídek. S tím první žalovaný nesouhlasí. Kritizuje především závěr soudu prvního stupně, dle něhož v České republice neexistuje banka, která by ve lhůtě dvanácti pracovních dnů byla schopna posoudit a věcně rozhodnout o žádosti „běžného uchazeče“ o vydání příslibu poskytnutí bankovní záruky, neboť tento závěr nemá oporu v provedeném dokazování. Je vyvrácen důkazy předloženými žalovanými, důkazy zajištěnými orgány činnými v trestním řízení a nemožnost získání bankovní záruky ve stanovené lhůtě nevyplývá ani z důkazů předložených samotnými žalobci. Soudu byla předložena vyjádření tří renomovaných bank, z nichž je zřejmé, že poskytnutí bankovní záruky v určené lhůtě je reálné; není pravdu, že žalovaní neprokázali, že prvním žalovaným stanovená lhůta je lhůtou dostatečnou. Rovněž z vyjádření bank, která byla zajištěna orgány činnými v trestním řízení, neplyne, že by vyjma dvou z nich, které bankovní záruky neposkytují vůbec, banky nebyly schopny požadavku na vystavení bankovní záruky vyhovět. Z listin předložených žalobci je zřejmé pouze to, že sice skutečně několik bank oslovili, ovšem na jakoukoliv další aktivitu rezignovali poté, co banka na jejich žádost buď ihned nereagovala, nebo žádala o poskytnutí dalších relevantních informací. Soud prvního stupně opomíjí, že předmětem smlouvy je majetek, jehož hodnota se pohybuje v řádech desítek milionů korun. Principy jeho řádné správy naplňuje požadavek města, aby byl pronajat dostatečně ekonomicky stabilnímu subjektu, který si ji uchová po celou dobu trvání nájmu. Z hlediska prvního žalovaného naopak není žádoucí, aby byl pronajat subjektu, jehož hospodářské výsledky se dlouhodobě pohybují „na hranici přežití“. Není zřejmé, koho považuje soud za „běžného uchazeče“, první žalovaný má za to, že by jím měl být takový subjekt, jehož ekonomické výsledky či majetkové zázemí jej činí důvěryhodným partnerem bank a vystavení bankovní záruky pro něj bude otázkou nižších jednotek dnů. Vzhledem k ekonomickým výsledkům obou žalobců by tito příslib bankovní záruky získali jen stěží, bez ohledu na to, jak dlouhá lhůta by jim k tomu byla poskytnuta. Proto jim nic nebránilo předložit ekonomicky naprosto nereálnou nabídku ve snaze zdiskreditovat soutěž. Navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí změnil a také druhá žalovaná ve svém odvolání navrhla změnu napadeného rozsudku a zamítnutí žaloby.
4. Rovněž podle druhé žalované z jí předložených vyjádření tří bank vyplývá reálná možnost zpracování požadavku na poskytnutí bankovní záruky v určené lhůtě. Závěr soudu prvního stupně, že tato vyjádření hovoří o poskytnutí záruky „již stávajícímu klientovi banky“ nelze opřít o jejich skutečný obsah. Oslovené banky hovoří o klientovi v obecném pojetí. Nelze dovést, že nemožnost získání příslibu žalobci prokázána byla, zatímco opak druhou žalovanou prokázán nebyl. Stejně jako první žalovaný zdůrazňuje, že z vyjádření bank oslovených žalobci plyne jen to, že žalobci pro získání bankovní záruky nevyvinuli potřebnou aktivitu. To, že banka požaduje předložit určitou dokumentaci a splnění dalších podmínek nezakládá nemožnost získání bankovní záruky. Poukazuje na to, že nabídka druhé žalobkyně je nepoměrně vyšší než ostatní nabídky a vyjadřuje pochybnost, že by kterákoliv banka byla ochotna s ohledem na hospodářské výsledky žalobkyně příslib bankovní záruky v požadované výši poskytnout. Druhá žalovaná jistě není jediným podnikatelem, který je schopen potřebný příslib obdržet ve velmi krátké době. Je-li splnění tohoto požadavku spojeno se zdravou finanční situací žadatele a jeho řádným

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Velková.

hospodařením, pak takový požadavek je ku prospěchu prvního žalovaného a občanů obce a k porušení ustanovení § 38 zákona o obcích nedošlo.

5. Žalobci ve svém vyjádření k odvolání navrhli potvrzení napadeného rozsudku. Žalovaným se v řízení před soudem prvního stupně dostalo poučení, že musí prokázat, že běžný uchazeč, který dopředu nevěděl o požadavku bankovní záruky, mohl ve lhůtě stanovené prvním žalovaným docílit jejího příslibu po věcném rozhodnutí banky o své žádosti. K tomu soud žalovaným poskytl lhůtu, po jejímž uplynutí nastaly podmínky koncentrace řízení dle § 118b odst. 1 o. s. ř. Žalovaní ve stanovené lhůtě žádná tvrzení ani důkazy nenabídlí. Soud prvního stupně správně dovodil, že bankovní záruka není běžně dostupným bankovním produktem, který by bylo možno vyřídít ve lhůtě dvanácti pracovních dnů a tento závěr správně posoudil podle ustanovení § 38 odst. 1, 2 zákona o obcích a ustanovení § 580 o. z. Další důvod pro vyslovení neexistence nájemního vztahu mezi žalovanými spočívá i ve zřejmém rozporu mezi zveřejněnými podmínkami pro uzavření nájemní smlouvy a nájemní smlouvou samotnou, pokud záměr jednoznačně uvádí, že uchazeč nebude oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu s třetí osobou bez souhlasu pronajímatele, avšak v nájemní smlouvě samé je uzavření podnájemního vztahu naopak výslovně umožněno.
6. Odvolací soud přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo podle ustanovení § 212, § 212 o. s. ř. Přihlédl k odvoláním obou žalovaných, jakož i k vyjádření žalobců a dospěl k závěru, že odvolání žalovaných jsou důvodná.
7. V přezkoumávané věci se žalobci domáhají určení neexistence shora označeného nájemního vztahu mezi žalovanými na základě argumentace, že nájemní smlouva uzavřená mezi nimi dne 6. 4. 2016 je neplatná. Neplatnost smlouvy dovozují předně z toho, že jejich nabídky, které byly pro 1. žalovaného výhodnější než vybraná nabídka druhé žalované, nebyly vybrány a byly 1. žalovaným odmítnuty jen proto, že neobsahovaly příslib banky poskytnout žalovaným požadovanou bankovní záruku, přičemž tento požadavek žalobci považují za diskriminační. Dalšími důvody neplatnosti smlouvy je porušení ustanovení § 39 zákona o obcích, neboť záměr pronajmout majetek města nebyl řádně (úplně) zveřejněn a navíc 1. žalovaným zveřejněná část byla, pokud jde o podmínky podnájmu pronajímaného majetku, zveřejněna v jiném znění, než jaké bylo nakonec obsaženo v žalovanými uzavřené nájemní smlouvě. První žalovaný pochybil i v tom, pokud nejednoznačně stanovil lhůtu ke složení peněžní jistoty (jako podmínky pro účast v nabídkovém řízení).
8. Soud prvního stupně provedl rozsáhlé dokazování, kterým byl skutkový stav zjištěn tak, že je možné o věci rozhodnout. Správně zjistil, že předmětem nájmu podle zkoumané nájemní smlouvy jsou nemovité a movité věci tvořící areál ATC Amerika ve Františkových Lázních které jsou ve vlastnictví prvního žalovaného, který je povinen s ním nakládat účelně a hospodárně v souladu se zájmy obce a jejími úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti; je rovněž povinen pečovat o zachování a rozvoj svého majetku (§ 38 zákona o obcích). Správná jsou rovněž zjištění týkající se zveřejnění záměru tento majetek pronajmout a výzvy k podání nabídek na uzavření nájemní smlouvy, obsahu nabídek obou žalobců i 2. žalovaného, jakož i k průběhu, lhůtám nabídkového řízení a jeho výsledku včetně dalšího postupu 1. žalovaného vedoucí k uzavření nájemní smlouvy s 2. žalovanou. První žalovaný zveřejnil na své úřední desce záměr pronajmout předmětný majetek na dobu deseti let dne 23. 2. 2016, ve stejný den zveřejnil „výběrové řízení“, jehož předmětem je výzva k předložení nabídek k zamýšlenému pronájmu, a to ve lhůtě nejpozději do 11. 3. 2016 do 13.25 hodin s tím, že hodnotícími kritérii učinil nabízenou výši ročního nájemného a nabídku výše investice nájemce do pronajatého majetku. V podmínkách nabídkového řízení vymezil, jaké listiny musí zájemce o uzavření nájemní smlouvy spolu s nabídkou předložit. Jednou z nich byl originál závazného příslibu banky poskytnout bankovní záruku s platností nejméně pěti let, jejímž obsahem bude bezpodmínečný závazek banky zajistit splnění závazku hradit nabídnuté nájemné (do výše celkového nájemného za celou dobu trvání nájemního vztahu) a závazku zaplatit uchazečem navržené investice. Včasné nabídky podali žalobci i žalovaná a oba žalobci nabídli na nájemném i investicích více než žalovaná. Nabídky

žalobců splňovaly všechny podmínky stanovené ve zveřejněném záměru vyjma příslibu bankovní záruky. Z tohoto důvodu byly z výběru vyřazeny a hodnocena byla pouze nabídka druhé žalované, která byla vybrána, a s níž byla následně nájemní smlouva uzavřena. Mezi obsahem záměru zamýšleného pronájmu a posléze uzavřenou nájemní smlouvou je rozpor, neboť záměr ve svém bodě 3. 2. písm. a) stanoví, že budoucí nájemce nebude oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu k předmětu nájmu s třetí osobou bez souhlasu pronajímatele, tím co nájemní smlouva ve svém bodě 12. 2. nájemci výslovně umožňuje bez souhlasu pronajímatele dát do podnájmu část předmětu nájmu, aniž by tuto část jakkoliv vymezovala.

9. Odvolací soud považuje za správné právní závěry soudu prvního stupně, dle kterých má nájemní smlouva zákonem vyžadované obecné náležitosti, práva a povinnosti jejich účastníků jsou vymezena srozumitelně a dostatečně určitě a není neplatná pro rozpor s kogentními ustanoveními § 39 a § 41 zákona o obcích, neboť záměr pronajmout nemovitý majetek města byl po zákonem stanovenou lhůtu zveřejněn na úřední desce města. Správně zdůraznil, že obec je jakožto veřejnoprávní korporace zásadně autonomní, pokud jde o nakládání s vlastním majetkem, ovšem s tím, že autonomie obce je omezena zákonnými pravidly upravujícími nakládání s obecním majetkem, včetně ustanovení soudem prvního stupně na věc aplikovaného ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích. Odvolací soud rovněž zcela souhlasí s tím, že obec nepochybně může požadovat zajištění splnění závazkových svých budoucích smluvních partnerů (v posuzované věci závazku budoucího nájemce hradit nájemné a provést nabídnuté investice). Zvolil-li l. žalovaný jako zajišťovací nástroj bankovní záruku, je jeho postup legitimní a sám o sobě požadavkům § 38 zákona o obcích neodporuje.
10. Dospěl-li soud prvního stupně ke shora uvedeným závěrům, pak vzhledem k obsahu žalobních tvrzení správně zkoumal, zda l. žalovaný požadavkem na předložení příslibu bankovní záruky povinnost řádného hospodaření se svým majetkem neporušil tím, že k tomu stanovil lhůtu, která svým trváním sice zákonu přímo neodporuje, ovšem je tvrzeno, že je pro rozhodující část uchazečů, kteří by jinak byli způsobilými uživateli obecního majetku, objektivně nesplnitelná. Se zjištěními, která k zodpovězení této otázky soud prvního stupně učinil a s následnými právními závěry, k nimž na jejich základě dospěl, ale odvolací soud nesouhlasí a považuje je za nesprávné.
11. Soud prvního stupně svou úvahu na porušení ustanovení § 38 zákona o obcích l. žalovaným postavil na zjištění, dle něhož nebylo prokázáno, že by v České republice existovala banka, která by byla schopna ve lhůtě stanovené k podání nabídek rozhodnout o žádosti zájemce o bankovní záruku, přičemž k tomuto zjištění dospěl především z korespondence vedené mezi žalobci a jimi oslovenými bankovními domy a z výpovědi svědka I. M., který v souvislosti s podáním nabídky jednal za žalobkyni b). S tímto hodnocením provedených důkazů žalované v průběhu řízení seznámil a vyzval je k prokázání opaku, přičemž druhým žalovaným již předtím předložené vyjádření Komerční banky, Raiffeisenbank, a.s. a ČSOB dle soudu prvního stupně reálnost možnosti získat bankovní záruky v určené lhůtě neprokazují.
12. Protože odvolací soud dospěl k závěru, že z korespondence mezi žalobci a bankovními domy, jakož i ze zmíněných prohlášení tří bank předložených 2. žalovanou lze dospět k jinému skutkovému zjištění, než která učinil soud prvního stupně, uvedené důkazy postupem podle § 213 odst. 2 o. s. ř. zopakoval. Z dopisů Komerční banky, a.s., Raiffeisenbank, a.s. a ČSOB, a.s. 2. žalované je zřejmé, že všechny tyto banky se v nich vyjadřovaly k obecnému dotazu na možnost posouzení žádosti o vystavení příslibu bankovní záruky ve lhůtě 16 kalendářních dnů a všechny uvedly, že tato lhůta může být pro posouzení takové žádosti „klienta“ dostačující. Co se rozumí pod pojmem „klient“, není v žádném z těchto dopisů vysvětleno a soud prvního stupně význam tohoto pojmu v kontextu vyjádření zmíněných bank nezjišťoval. Závěr, že se tím nutně myslí „stávající klienti“, tedy osoby, které v době vznesení požadavku na vystavení příslibu bankovní záruky již využívají služeb dotazované banky, je spekulativní a odvolací soud se s ním neztotožňuje. Naopak dává za pravdu 2. žalovanému, že tento pojem je bankami použit v obecném významu tohoto slova, a považuje za pravděpodobné, že banky ve svých dopisech

za klienta považují toho, kdo je s žádostí o vystavení bankovní záruky osloví, bez ohledu na to, zda mu (již) poskytují také jiné bankovní služby. Z korespondence žalobce a) s bankami odvolací soud zjistil, že tento žalobce oslovil Komerční banku, ČSOB a Fio banku, přičemž tak učinil e-maily odeslanými dne 25. 2. 2016. K důkazu předložil věcnou odpověď toliko od Fio banky, která sdělila, že mu není schopna bankovní záruku nabídnout. Žalobkyně b) předně oslovila banku UniCredit Bank, s níž v té době spolupracovala, a to 24. 2. 2016 (den po zveřejnění záměru obce). Z její odpovědi z 26. 2. 2016 vyplývá, že tato banka žalobkyni sdělila, že vyřízení požadovaného příslibu do 11. 3. 2016 v 13.25 hodin nemůže zaručit. Dále je v odpovědi uvedeno, že „standartní proces zpracování takové záruky“ trvá minimálně dva týdny od dodání všech podkladů. Žalobkyně oslovila také další bankovní domy, předložené emaily jsou vždy z 25. 2. 2016. Reakce bank byly následující: Komerční banka hned 25. 2. 2016 žalobkyni vyzvala k předložení dokladů týkajících se hospodářské činnosti žalobkyně za uplynulé tři roky, k reálnosti dodržení avizované lhůty se nevyjádřila. Pracovník Sberbank označil lhůtu do 11. 3. za krátkou, s tím, že se na možnost poskytnutí záruky banka „může podívat“. Také tato banka požadovala doplňující informace a hospodářské výsledky žalobkyně za poslední tři roky. ČSOB sdělila pouze to, že žadatel musí mít u této banky běžný účet a „schválenou úvěrovou angažovanost“ a žalobkyni vyzvala k osobnímu setkání. Z odpovědí mBank a Citybank lze zjistit pouze to, že tyto banky vzaly požadavek žalobkyně na vědomí a přislíbily jeho zpracování; žádná další korespondence ve spise obsažena není. Stejně jako žalobci a) i žalobkyni b) sdělila Fio bank, že bankovní záruky neposkytuje. Odpovědi dalších žalobkyní oslovených bank, a to Raiffeisenbank, a. s., GE Money bank a České spořitelny ve spise založeny nejsou.

13. Zhodnotil-li odvolací soud uvedené písemné důkazy v souladu s ustanovením § 132 o. s. ř. jednotlivě i ve vzájemné souvislosti s dalšími důkazy, především s výpovědí svědka I. M. , dospěl k tomu, že závěr o nemožnosti získat v žalovaném stanovené lhůtě příslib bankovní záruky pro malého a středního podnikatele, který příslibem poskytnutí bankovní záruky nedisponoval již před vyhlášením záměru o pronájmu autokempinku (v terminologii soudu prvního stupně „běžný uchazeč“), žalobcem označené důkazy spolehlivě neprokazují. Odvolací soud se neztotožnil s tím, jak soud prvního stupně přistoupil k rozdělení důkazního břemene mezi účastníky, pokud při jednání, jež se konalo 8. 12. 2016, přenesl povinnost prokázat schopnost „běžného uchazeče“ docílit včasného rozhodnutí o bankovní záruce na žalované, a to ve vztahu ke konkrétní bance. Úvaha o tom, kdo z účastníků nese k prokázání určité, ve věci právně významné skutečnosti, důkazní břemeno, je závislá na právu hmotném. Podle obecného pravidla leží důkazní břemeno ohledně určitých skutečností na tom z účastníků řízení, který z jejich existence vyvozuje pro sebe příznivé právní následky (Nejvyšší soud sp. zn. 2 Cdon 257/97). Jestliže posouzení jednání prvního žalovaného jako protivícího se požadavku hospodářného nakládání s obecním majetkem je podmínkou shledání posuzované smlouvy neplatnou, jsou to žalobci, kdo se pro sebe dovolávají příznivých účinků této právní normy. Je-li pak nevhodnost postupu žalovaného postavena na předpokladu, že jím stanovená lhůta byla pro běžné uchazeče nesplnitelná, musí pravdivost tohoto předpokladu prokázat žalobci. Žalovaným nebylo namísto ukládat povinnost předložit důkaz k prokázání opaku, tím spíše za situace, kdy z důkazů jimi již dříve předložených (vyjádření tří výše uvedených bank) se možnost věcného zhodnocení žádosti o záruku ve stanoveném čase jevila možnou, byť se jedná o vyjádření podaná v obecné rovině, nikoliv v rámci hodnocení skutečně podané žádosti. Odvolací soud dává za pravdu žalovaným, kteří poukázali na to, že z korespondence žalobců s těmi bankami, které na jejich emaily reagovaly a které obratem požadovaly (zcela pochopitelně) poskytnutí podkladů týkajících se hospodaření žalobců (kterými by měl podle názoru odvolacího soudu zodpovědný podnikatel disponovat a jejich předložení obratem by mu nemělo činit žádné potíže), plyne pouze to, že žalobci na vyvinutí očekávatelného úsilí k získání příslibu záruky rezignovali. Odvolací soud tak zjištění soudu prvního stupně o objektivní nemožnosti získání příslibu banky pro všechny uchazeče, kteří by ji neměli předem zajištěnu nebo kteří by nebyli mimořádně bonitní, za správné nepovažuje.
14. Nebylo-li prokázáno tvrzení žalobců, že dosáhnout posouzení žádosti o poskytnutí příslibu

bankovní záruky při současném poskytnutí potřebné součinnosti žadatele bylo pro zájemce, který již předem takovým příslibem nedisponoval, objektivně nemožné, pak první žalovaný tím, že předložení tohoto příslibu jako podmínky podání řádné nabídky vyžadoval, ustanovení § 38 zákona o obcích neporušil. Na rozdíl o soudu prvního stupně se totiž odvolací soud nedomnívá, že stanovení byť krátké, ovšem nikoliv prokazatelně nesplnitelné lhůty k podání nabídky včetně požadovaného příslibu bankovní záruky, by bylo možno hodnotit jako nakládání s obecním majetkem způsobem, který by na první pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamoval důvěru občanů v to, že správa majetku obce je k jejímu prospěchu a nikoliv k prospěchu jiných subjektů, jak má na mysli Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. IV. ÚS 1167/11, na který soud prvního stupně odkazuje. Odvolací soud toto rozhodnutí Ústavního soudu respektuje a připomíná, že Ústavní soud v něm zřetelně deklaroval, že obec jakožto společenství občanů majících ústavou zaručené právo na samosprávu při nakládání se svým majetkem požívá smluvní volnosti a její právo v nabídkovém řízení vymezit podmínky, které musí splňovat uchazeč, jemuž má být majetek obce svěřen, nelze zpochybnit. Výslovně zmiňuje (bod 21 nálezu), že zajištění solventnosti zájemce je legitimním důvodem pro stanovení podmínek výběru. Bylo by v rozporu se zásadou autonomie obecní samosprávy v majetkových věcech, pokud by soudy extenzivním výkladem obsahu zákonné povinnosti řádného hospodaření shledávaly neplatnými soukromoprávní jednání obce jen proto, že by bylo možno zvažovat i jiný než obcí zvolený postup (v daném případě stanovení delší lhůty k podání nabídek a tedy uzavření smlouvy později) a spekulovat, zda by takový postup vedl či nevedl k dosažení lepšího výsledku nabídkového řízení z hlediska kritérií, která si obec pro hodnocení nabídek stanovila. I odvolací soud vnímá, že stanovená lhůta krátká a získání příslibu bankovní záruky mohlo být pro řadu uchazečů náročné. Na druhou stranu ovšem nesouhlasí s tím, že obcí sdělený důvod jejího postupu, a sice zájem na rychlém uzavření nájemní smlouvy je zástupný. Jde o zcela legitimní projev autonomního rozhodování obce a jejích představitelů, a soudům nepřísluší tento přezkoumávat z hlediska jeho vhodnosti či věcné správnosti. Má-li být právní jednání obce posouzeno jako neplatné pro rozpor se zákonem či s dobrými mravy, musí být nehospodárnost, netransparentnost a diskriminační motivace obce zjevná a prokázána. V opačném případě nezákonnost v postupu obce při vymezení podmínek nabídkového řízení dovodit nelze. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že byly-li nabídky žalobců pro nesplnění obcí stanovených podmínek výběru vyřazeny, k porušení ustanovení § 38 obecního zřízení nedošlo. Nájemní smlouva uzavřená následně s jediným uchazečem, jehož nabídka podmínky výběru splňovala, z tohoto důvodu neplatnou není.

15. Pokud jde o námitku žalobci tvrzeného a soudem prvního stupně (správně) zjištěného rozporu mezi obsahem zveřejněného záměru a obsahem vlastní nájemní smlouvy stran podmínek dalšího podnájmu předmětu nájmu (jeho části), je třeba posoudit, zda žalobcům ohledně tohoto jimi tvrzeného důvodu neplatnosti smlouvy svědčí naléhavý právní zájem na jejím určení. Naléhavý právní zájem právní zájem na určení neplatnosti právního jednání, kterým obec nakládá se svým majetkem, mohou mít pouze osoby, do jejichž právních poměrů by se určení neplatnosti smlouvy mohlo promítnout. Již ustálená judikatura vrcholných soudů shledává naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy týkající se obecního majetku (typicky kupní či nájemní) u účastníka, který obcí sám podal na její uzavření řádnou nabídku. Na určení neplatnosti takové smlouvy má naléhavý právní zájem i účastník, kterému bylo podle jeho tvrzení znemožněno účastnit se nabídkového řízení v důsledku protiprávního postupu obce, případně potenciální zájemce o získání takového majetku, nebyl-li záměr zveřejněn vůbec (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 3473/2007, 28 Cdo 4813/2007, 28 Cdo 4199/2009 či již zmíněný náleze Ústavního soudu IV. ÚS 1167/11). V posuzované věci byly nabídky obou žalobců z věcného hodnocení vyřazeny, neboť podle orgánů obce nesplňovaly stanovené náležitosti. Dle názoru odvolacího soudu by žalobci měli naléhavý právní zájem na určení neplatnosti nájemní smlouvy, pokud by se vyřazení jejich nabídek ukázalo protiprávním a nabídky žalobců by (nezákonně) nebyly věcně posuzovány a případně vybrány, pokud by byly z hlediska stanovených kritérií nejvýhodnější. Byly-li ale nabídky žalobců vyřazeny po právu, nemohou se žalobci, kteří tak

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Velková.

řádnou nabídku prvnímu žalovanému nepodali, domáhat určení neplatnosti nájemní smlouvy z jiných důvodů. To platí i pro tvrzený rozpor obsahu zveřejněného záměru a s obsahem nájemní smlouvy, ve vztahu k němuž žalobci nejsou aktivně věcně legitimováni a jejich žaloba proto z tohoto důvodu nemůže být úspěšná.

16. Z uvedených důvodů odvolací soud uzavírá, že nájemní smlouva uzavřená mezi žalovanými není z důvodů uplatněných žalobci neplatnou a požadované určení neexistence jí založeného nájemného vztahu není opodstatněné. Proto postupem podle ust. § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. napadený rozsudek změnil tak, že žalobu zamítl.
17. O nákladech řízení před soudy obou stupňů soud rozhodl podle ustanovení § 224 odst. 2 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 142 odst. 1 o. s. ř. V řízení měli plný úspěch žalovaní, kteří mají proti žalobcům právo na náhradu nákladů, které účelně vynaložili k uplatnění, respektive bránění svého práva. Náklady 1. žalovaného tvoří odměna jej zastupujícího advokáta za 14 úkonů právní služby po 3 100 Kč, 14 režijních paušálů po 300 Kč, jízdného za použití osobního automobilu k přepravě celkem ke čtyřem jednáním před soudem prvního stupně na trase Praha - Cheb a zpět, z toho 3x jízdné ve výši 2 252 Kč, 1x ve výši 2 417 Kč, jízdné za použití osobního automobilu k přepravě k jednání před odvolacím soudem na trase Praha - Plzeň a zpět ve výši 1 208 Kč, náhrada promeškaného času advokáta za 32 započatých půlhodin strávených na cestě v řízení před soudem prvního stupně, tj. 3 200 Kč a tatáž náhrada za 4 započaté půlhodiny promeškané během přepravy k odvolacímu soudu, tj. 400 Kč, soudní poplatek za odvolání ve výši 2 000 Kč a odpovídající DPH, které je zástupce 1. žalovaného plátcem, v součtu 76 513 Kč. Náklady 2. žalované pak představuje odměna její zástupkyně za celkem 10 úkonů právní služby rovněž po 3 100 Kč, 10 režijních paušálů po 300 Kč, cestovné za použití osobního automobilu k přepravě zástupkyně žalované k celkem třem jednáním před soudem prvního stupně na trase Praha - Cheb a zpět, z toho 2x po 2 122 Kč a 1x ve výši 2 222 Kč, náhrada promeškaného času stráveného na cestě k soudu prvního stupně v rozsahu 24 půlhodin, tj. 2 400 Kč a v rozsahu 4 půlhodin, pokud jde o přepravu k odvolacímu soudu, tj. 400 Kč a zaplacený soudní poplatek za odvolání ve výši 2 000 Kč, celkem 45 266 Kč. Ve zmíněných částkách odvolací soud uložil žalobcům povinnost žalovaným jejich náklady – tuto povinnost mají žalobci ke každému s žalovanými společně a nerozdílně.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za podmínek uvedených v § 237 o. s. ř., přičemž o přípustnosti dovolání je oprávněn rozhodovat pouze dovolací soud. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím soudu prvního stupně, do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku.

Plzeň 13. listopadu 2018

JUDr. Jana Vyletová v. r.
předsedkyně senátu