



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Gajdziokové a soudců Mgr. Jiřího Němce a JUDr. Miroslava Galluse ve věci žalobkyně **PRIOR, obchodní domy, a. s.**, se sídlem v Prostějově, Dukelská brána 25/7, identifikační číslo osoby 46962344, zastoupené JUDr. Liborem Konečným, advokátem se sídlem v Brně, Moravské náměstí 1007/14, proti žalovaným **1) Statutárnímu městu Prostějov**, se sídlem v Prostějově, nám. T. G. Masaryka 130/14, identifikační číslo osoby 00288659, a **2) MANTHELLAN a. s.**, se sídlem v Olomouci, tř. Svobody 956/31, identifikační číslo osoby 28205618, zastoupené Mgr. Rostislavem Pekařem, advokátem se sídlem v Praze 1, Václavské náměstí 813/57, o určení neplatnosti smlouvy, vedené u Okresního soudu v Prostějově pod sp. zn. 7 C 446/2014, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 29. 6. 2016, č. j. 17 Co 212/2015-171, ve znění opravného usnesení ze dne 5. 10. 2016, č. j. 17 Co 212/2015-183, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 29. 6. 2016, č. j. 17 Co 212/2015-171, ve znění opravného usnesení ze dne 5. 10. 2016, č. j. 17 Co 212/2015-183, **se zrušuje** a věc **se vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud v Prostějově rozsudkem ze dne 20. 5. 2015, č. j. 7 C 446/2014-111, určil, že smlouva o budoucích smlouvách ze dne 16. 7. 2010, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2010 a dodatku č. 2 ze dne 16. 2. 2012 (dále jen „smlouva o budoucích smlouvách“), je neplatná (výrok I.), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky II. a III.).

Krajský soud v Brně v záhlaví označeným rozsudkem k odvolání žalovaných rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. změnil tak, že žalobu o určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách zamítl (první výrok), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (druhý výrok). V záhlaví označeným opravným usnesením odvolací soud doplnil v prvním výroku identifikaci smlouvy o budoucích smlouvách o údaj, že byla uzavřena mezi žalovanými.

Odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že v projednávané věci není na straně žalobkyně dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách, na jejímž základě mělo dojít k pronájmu a následnému prodeji nemovitostí žalovaného 1). S odkazem na rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 13. 7. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2037/2010, a ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2405/2008, jež jsou veřejnosti dostupné – stejně jako dále citovaná rozhodnutí Nejvyššího soudu – na www.nsoud.cz, uzavřel, že určovací žaloba žalobkyně neeliminuje stav ohrožení jejího práva či nejistoty v právním vztahu, protože i v případě vyhovění žalobě rozhodnutí soudu nevytváří podklad pro vyjasnění právních vztahů mezi účastníky a pro odstranění stavu právní nejistoty žalobkyně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost spatřuje v tom, že v napadeném rozhodnutí se odvolací soud při řešení otázky existence naléhavého právního zájmu žalobkyně na určení neplatnosti smlouvy o smlouvách budoucích o převodu majetku obce odchýlil od rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 797/2000, ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 1571/2006, ze dne 27. 2. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2509/2006 a též od rozsudku ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 824/97. Pro případ, že by uvedené rozsudky na posuzovaný případ nedopadaly, má za to, že se jedná o otázku dosud neřešenou v rozhodování dovolacího soudu. Navrhuje, aby dovolací soud napadené rozhodnutí změnil tak, že bude potvrzen rozsudek soudu prvního stupně a bude jí přiznáno právo na náhradu nákladů řízení, případně aby dovolací soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k novému projednání a rozhodnutí.

Dovolatelka namítá, že odvolací soud neprávne dovodil neexistenci jejího naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, neboť v situaci, kdy se podle ní smlouva o smlouvách budoucích uzavřená mezi žalovanými zcela zásadním způsobem odlišuje od zveřejněného záměru pronajmout a následně prodat nemovitý majetek obce, byl fakticky navozen stav, jaký by existoval za situace, kdyby smlouva o smlouvách budoucích byla mezi žalovanými uzavřena bez jakéhokoliv předchozího zveřejnění záměru obce podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon o obcích“). Domnívá se, že jako neúspěšný účastník nabídkového řízení, které proběhlo na základě zveřejněného záměru, má na požadovaném určení naléhavý právní zájem, neboť pokud by žalovaný 1) zveřejnil takový záměr, který by v podstatných rysech odpovídal předmětu uzavřené smlouvy o budoucích smlouvách, umožnilo by jí to účastnit se nabídkového řízení nabídkou, která by odrážela tento skutečný záměr. S poukazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4198/2011 a s ohledem na dobu, která uplynula od zveřejnění původního záměru, dovozuje, že v případě určení neplatnosti smlouvy o smlouvách budoucích nezbude žalovanému 1) jiná možnost, než zveřejnit nový záměr, a dovolatelka tak bude mít právo uskutečnit svou nabídku v novém nabídkovém řízení.

Dovolatelka též považuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné, neboť obsahuje pouze obecné závěry týkající se otázky naléhavého právního zájmu na určovací žalobě citující

judikaturu dovolacího soudu, avšak není z něj zřejmé, jak na základě nich dospěl odvolací soud v daném soudním sporu k tomu, že není dán její naléhavý právní zájem na požadovaném určení.

Žalovaný 1) navrhuje, aby dovolací soud rozhodl podle obsahu spisu a aby zaujal stanovisko nejen k otázce naléhavého právního zájmu dovolatelky na požadovaném určení, ale též k otázce samotné platnosti či neplatnosti smlouvy o smlouvách budoucích.

Žalovaná 2) ve vyjádření k dovolání navrhuje jeho zamítnutí s tím, že dovolatelkou citovaná rozhodnutí dovolacího soudu na projednávaný případ nedopadají a že naléhavý právní zájem dovolatelky na požadovaném určení není dán. Poukazuje na to, že dovolatelka nikdy neměla a nemá skutečný zájem o nabytí předmětných pozemků obce k realizaci projektu nového obchodně-společenského centra v Prostějově, neboť v bezprostřední blízkosti sama vlastní obchodní dům PRIOR (dnes Zlatá brána). Její projekt nemohl v nabídkovém řízení konaném podle zveřejněného záměru uspět pro vady a nedostatky a v případě nového nabídkového řízení, které by žalovaný 1) ani nemusel vypsát, by její účast byla patrně opět pouze účelová s cílem zamezit vzniku konkurenčního obchodního centra. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu (rozsudky ze dne 4. 5. 1999, sp. zn. 22 Cdo 471/99, a ze dne 26. 9. 2012, sp. zn. 33 Cdo 12/2011 a usnesení ze dne 18. 7. 2007, sp. zn. 28 Cdo 2385/2007) považuje žalobu o určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách za šikanózní jednání dovolatelky, pro které by neměl být shledán její naléhavý právní zájem na požadovaném určení.

Se zřetelem k době vydání napadeného rozhodnutí odvolacího soudu se uplatní pro dovolací řízení – v souladu s bodem 2. článku II, části první přechodných ustanovení zákona č. 296/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony – občanský soudní řád, ve znění účinném od 1. 1. 2014 do 29. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“).

Nejvyšší soud shledal podle § 237 o. s. ř. dovolání přípustným, neboť při řešení otázky naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti smlouvy, na základě které má dojít k pronájmu a následnému prodeji nemovitostí obce, se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu.

Dovolání je též důvodné.

Podle § 80 o. s. ř. určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích záměr obce prodat, směniti nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před 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.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 6. 3. 2001, sp. zn. 22 Cdo 797/2000, na který odkazuje dovolatelka, vyslovil právní názor, že naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy podle § 80 o. s. ř. může mít i osoba, která není účastníkem smlouvy, jestliže by vyhovění takové žalobě mohlo mít příznivý dopad na její právní postavení.

V judikatuře Nejvyššího soudu je konstantně uplatňován právní názor, že neúspěšný účastník nabídkového řízení nebo jiný neúspěšný zájemce o koupi obecního majetku má naléhavý právní zájem (ve smyslu § 80 o. s. ř.) na určení neplatnosti smlouvy o převodu obecního majetku, pokud ještě na základě takové smlouvy nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, neboť soudní deklarace neplatnosti smlouvy může mít příznivý vliv na jeho právní postavení a je schopna odstranit stav jeho právní nejistoty tím, že by mohl opětovně usilovat o získání tohoto obecního majetku v rámci nového nabídkového řízení po opětovném zveřejnění záměru (srov. dovolatelkou citovaný rozsudek ze dne 27. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 824/97, uveřejněný pod číslem 9/2001 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, další dovolatelkou zmíněné rozsudky ze dne 23. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 1571/2006, a ze dne 27. 2. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2509/2006, dále rozsudek ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009, uveřejněný pod číslem 45/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a také rozsudky ze dne 30. 1. 2007, sp. zn. 32 Odo 850/2004, ze dne 23. 10. 2007, sp. zn. 30 Cdo 3087/2006, ze dne 25. 2. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4813/2007, a ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3378/2009). Obdobně má neúspěšný zájemce o pronájem nemovitostí obce naléhavý právní zájem na určení neplatnosti nájemní smlouvy (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2017, sp. zn. 30 Cdo 4101/2016).

Z uvedených závěrů lze vycházet i v případě smlouvy, kterou se obec zavazuje teprve v budoucnu pronajmout a následně prodat své nemovitosti. Neúspěšný zájemce o nájem a následnou koupi obecního majetku má naléhavý právní zájem také na určení neplatnosti smlouvy, kterou sice ještě nedochází k samotné dispozici s nemovitostmi obce, avšak již obec zavazuje k tomu, že se na jejím základě obecní majetek v budoucnu dostane do dispozice třetích osob. I na uzavření takové smlouvy je totiž třeba aplikovat pravidla pro nakládání s obecním majetkem, včetně povinnosti zveřejnění záměru obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, a případné určení její neplatnosti může mít příznivý vliv na právní postavení neúspěšného zájemce o majetek obce, protože je schopno odstranit stav jeho právní nejistoty. V případě deklarace neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí bude najisto postaveno, že na jejím základě nelze uzavřít předpokládanou budoucí smlouvu, a neúspěšný zájemce získá možnost usilovat o pronájem a následnou koupi obecního majetku v novém nabídkovém řízení stejně jako v případě určení neplatnosti smlouvy, kterou již k dispozici s majetkem obce dochází.

Domáhá-li se tedy v tomto řízení dovolatelka určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách na základě tvrzení, že se jako zájemce o získání nemovitostí z majetku obce neúspěšně účastnila nabídkového řízení vyhlášeného žalovaným 1), které se týkalo jejich pronájmu a následného prodeje, a že smlouva o budoucích smlouvách, uzavřená po skončení nabídkového řízení mezi žalovanými, je neplatná pro její rozpor s vyhlášeným záměrem obce a jeho podmínkami, pak se požadovaná deklarace neplatnosti této smlouvy může – při prokázání žalobních tvrzení – příznivě projevit v její možnosti usilovat v případném dalším nabídkovém řízení o získání těchto nemovitostí obce do nájmu a následně do svého vlastnictví. Lze též přisvědčit dovolatelce v názoru, že v případě určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách by nebylo možno provést dispozici s tímto majetkem bez nutnosti nového zveřejnění záměru obce s ohledem na dobu, která uplynula od zveřejnění původního záměru (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 12. 2012, sp. zn. 26 Cdo 4198/2011).

Tvrzením dovolatelky, že je neúspěšným zájemcem o pronájem a následnou koupi předmětných nemovitostí ve vlastnictví žalovaného 1), se však odvolací soud nezabýval a jeho právní posouzení otázky naléhavého právního zájmu dovolatelky na požadovaném

určení je tudíž neúplné. Z námitek žalovaných uplatněných v řízení je přitom zřejmé, že zpochybňují postavení dovolatelky jako neúspěšného zájemce o pronájem a následnou koupi předmětných obecních nemovitostí, její účast v nabídkovém řízení považují za účelovou ve snaze pouze zabránit vzniku obchodní konkurence a určovací žalobu mají za šikanózní výkon práva.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí navíc zcela absentují skutková zjištění, na základě kterých odvolací soud dospěl k závěru o neexistenci naléhavého právního zájmu dovolatelky na požadovaném určení. Není zřejmé, z jakých skutečností odvolací soud dovodil, že určovací žaloba dovolatelky „neeliminuje stav ohrožení jejího práva či její nejistoty v právních vztazích“ a z jakého důvodu „případně vyhovující rozhodnutí soudu nevytváří podklad pro vyjasnění právních vztahů mezi účastníky a pro odstranění stavu právní nejistoty dovolatelky“. V daném případě proto rozsudek odvolacího soudu nenaplnuje požadavky na řádné odůvodnění soudního rozhodnutí (srov. § 157 odst. 2 o. s. ř.), neboť z odůvodnění jeho písemného vyhotovení nelze pro absenci skutkových zjištění zjistit, na základě jakého skutkového stavu odvolací soud vlastně přistoupil k aplikaci příslušné právní normy (§ 80 o. s. ř.).

Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 25 Cdo 4626/2015). Nejvyšší soud proto, aniž nařídil jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil, včetně závislého výroku o náhradě nákladů řízení [§ 242 odst. 2 písm. a) o. s. ř.], a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta první o. s. ř.).

Dovolací soud v souladu s § 242 odst. 4 o. s. ř. nepřihlížel k dalším dovolacím důvodům uplatněným dovolatelkou v doplnění dovolání ze dne 7. 11. 2016, neboť byly vzneseny po uplynutí lhůty k podání dovolání, která podle § 240 odst. 1 o. s. ř. skončila dne 1. 11. 2016. Opravné usnesení vydané odvolacím soudem na běh této lhůty nemělo žádný vliv, protože touto opravou nedošlo k obsahové změně výroku rozhodnutí z hlediska práv a povinností účastníků (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 3. 2013, sp. zn. 29 Cdo 3719/2012).

Jelikož je dovolacímu přezkumu otevřena pouze otázka naléhavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení neplatnosti smlouvy o budoucích smlouvách ve smyslu § 80 o. s. ř. – odvolací soud se nezabýval důvodností žaloby po stránce věcné – Nejvyššímu soudu nepřisluší posuzovat, zda je smlouva o budoucích smlouvách neplatná z důvodů tvrzených v žalobě, případně jiných, k nimž soud přihlíží i bez námítky účastníka, či nikoliv (srov. § 242 odst. 3 o. s. ř.).

Právní názor Nejvyššího soudu je pro soudy nižších stupňů závazný (§ 243g odst. 1, část věty první za středníkem, ve spojení s § 226 odst. 1 o. s. ř.).

O náhradě nákladů řízení včetně nákladů dovolacího řízení soud rozhodne v novém rozhodnutí o věci (§ 243g odst. 1 věta druhá o. s. ř.).

Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný.

V Brně 21. 2. 2018

JUDr. Hana Gajdzioková v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Pavlína Tkaná