



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D. a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D. a Mgr. Petra Šebka v právní věci žalobce: **Ministerstvo vnitra**, se sídlem Praha, Nad Štolou 3, proti žalované: **obec Ústí**, se sídlem Ústí 88, zastoupená Mgr. Pavlem Černým, advokátem se sídlem Brno, Údolní 33, za účasti: **I. PhDr. B. M.** a **II. PhDr. M. M.**, oba bytem P., H. 392/1c, o žalobě proti usnesení č. 3 zastupitelstva obce Ústí ze dne 16.5.2013,

t a k t o :

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žalobce **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalobce **je povinen** zaplatit žalované náklady řízení ve výši 16 456 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Pavla Černého, advokáta se sídlem Brno, Údolní 33.
- IV. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce se domáhá zrušení usnesení č. 3 zastupitelstva obce Ústí ze dne 16.5.2013, kterým zastupitelstvo obce Ústí schválilo prodej pozemku parc. č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce manželům M. za cenu 170 Kč za m².

I. Podstata věci a shrnutí argumentace účastníků řízení

Žalobce v návaznosti na marné uplynutí lhůty šedesáti dnů, kterou stanovil žalované ve výzvě č.j. MV-73542-5/ODK-2013 ze dne 6.8.2013 ke zjednání nápravy podle § 124 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (dále jen „zákon o obcích“), podal podle § 67 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s.ř.s.“) žalobu proti výše specifikovanému rozhodnutí zastupitelstva žalované ze dne 16.5.2013.

Žalobce namítá, že žalovaná sice při prodeji pozemku po formální stránce dodržela § 39 odst. 1 zákona o obcích, nicméně vůči zájemcům postupovala diskriminačně a netransparentně. Žalovaná nepostupovala v souladu se svým zveřejněným záměrem a jednostranně zvýhodnila jednoho z uchazečů - manžele M., když je informovala o tom, že paní V. S. žalované nabídla cenu vyšší, než jaká byla schválena usnesením zastupitelstva žalované a jaká byla následně zveřejněna. Žalobce opírá svoji argumentaci především o závěry rozsudků Nejvyššího soudu týkající se neplatnosti právního úkonu - kupní smlouvy uzavřené obcí - (rozsudky ve věci sp. zn. 32 Cdo 721/2010 ze dne 26.1.2011, ve věci sp. zn. 28 Cdo 1907/2007 ze dne 25.6.2007, ve věci sp. zn. 28 Cdo 3757/2007 ze dne 16.7.2008 a ve věci sp. zn. 30 Cdo 2146/2010 ze dne 23.2.2012) a nálezy Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 1167/11 ze dne 20.6.2012. Žalobce dále zdůraznil, že i v případě, že bylo usnesení zastupitelstva žalované již vykonáno, byl nejprve povinen vyzvat žalovanou ke zjednání nápravy ve smyslu § 124 odst. 1 zákona o obcích a až poté byl oprávněn podat podle § 124 odst. 5 zákona o obcích žalobu ke správnímu soudu.

Na základě výše uvedených argumentů, rozvedených blíže v replice k vyjádření žalované, se žalobce domáhá zrušení napadeného usnesení žalované. Žalobce setrval na svém procesním stanovisku po celou dobu řízení před soudem.

Žalovaná ve vyjádření k žalobě uvedla, že žalobce nejpozději dne 27.6.2013 věděl, že došlo k převodu vlastnického práva na manžele M., a žalobou napadené usnesení tak bylo vykonáno. Proto měl podat přímo žalobu ve smyslu § 124 odst. 5 zákona o obcích a nikoli zasílat výzvu ke zjednání nápravy podle § 124 odst. 1 zákona o obcích, kterou již žalovaná splnit nemohla. S ohledem na skutečnost, že § 124 odst. 5 zákona o obcích žádnou lhůtu pro podání žaloby na rozdíl od předchozích odstavců § 124 nestanoví, je nutno přiměřeně aplikovat § 72 odst. 1 s.ř.s. Žaloba tak byla podle žalované podána opožděně.

Žalovaná dále uvedla, že otázku platnosti kupní smlouvy ze dne 20.5.2013 uzavřené na základě žalobou napadeného usnesení zastupitelstva mezi žalovanou a manžely M. pak nelze řešit v řízení před správním soudem. Žalovaná uvádí, že postupovala zcela v souladu se zákonem o obcích, neboť manželé M. ve své nabídce na odkup pozemku uvedli, že jsou ochotni akceptovat jakoukoli cenu, na níž se zastupitelstvo dohodne. Zastupitelstvo se již dříve dohodlo, že pokud bude pozemek prodáván k rekreačním účelům, bude od kupujících požadována částka

150 Kč za m². V místě obvyklá cena tohoto druhu pozemku (pozemek ostatní plocha) přitom činí 3 Kč až 5 Kč za m². Zcela nepochybně tedy při prodeji obecního pozemku byly naplněny požadavky hospodárnosti a účelnosti ve smyslu § 38 zákona o obcích. Pozemek je zčásti zarostlý, je pro obec nevyužitelný a jeho udržování by rozpočet obce zbytečně zatěžovalo. Řádně zveřejněný záměr neřešil situaci, kdy v nabídce dojde k navýšení ceny, přičemž tuto situaci neřeší ani zákon o obcích, nicméně z požadavku na hospodárnost a účelnost vyplývá, že nabídka vyšší ceny by měla dostat přednost. Pokud V. S. předložila vyšší nabídku (170 Kč za m²), nebylo spravedlivé, aby žalovaná v takové situaci nevyrozuměla manžele M., kteří v původní nabídce dali jasně najevo, že jsou ochotni zaplatit jakoukoli rozumnou cenu. Žalovaná zdůraznila, že jí nepřipadalo spravedlivé ani účelově zvyšovat cenu, už tak dost vysokou, vyhlásováním dalších kol pro podávání nabídek. Ze všech zájemců byli ochotni akceptovat jakoukoli obcí požadovanou cenu manželé M., a tudíž fakticky předložili nejvyšší nabídku. Žalovaná zdůraznila, že v daném případě nedošlo k situaci, že by vyhlásila nabídkové řízení s diskriminační podmínkou, jakou tomu bylo v případě věci posuzované Ústavním soudem v nálezu sp. zn. IV. ÚS 1167/11 ze dne 20.6.2012.

S ohledem na uvedené žalovaná navrhuje, aby soud žalobu jako opožděnou odmítl, případně zamítl, neboť se nedopustila vytýkaného protiprávního jednání a neporušila postup ve smyslu § 39 odst. 1 zákona o obcích.

II. Právní posouzení věci soudem

Podle § 67 písm. a) s.ř.s. se ustanovení tohoto dílu s.ř.s. přiměřeně použijí též v případě, kdy zvláštní zákon svěřuje správnímu úřadu pravomoc podat žalobu proti usnesení nebo opatření orgánu územního samosprávného celku v samostatné působnosti. Zvláštním zákonem ve smyslu § 67 odst. 1 a) s.ř.s. je v nyní souzené věci zákon o obcích.

Ila. Přípustnost a včasnost žaloby

Otázka přípustnosti žaloby ve smyslu § 67 písm. a) s.ř.s. proti rozhodnutí obce v oblasti samostatné působnosti o prodeji majetku obce již byla správními soudy judikována. V daném případě se jedná o řízení o žalobě zvláštního typu, tzv. dozorčí žalobu (obdobně koncipován je institut žaloby nejvyššího státního zástupce či veřejného ochránce práv ve smyslu § 66 s.ř.s.), jejímž smyslem není ochrana veřejných subjektivních práv, nýbrž dohled nad objektivní zákonností jednání veřejné správy. Mezi tyto typy žalob spadá i dozor nad prodejem pozemků obce podle zákona o obcích, který je z povahy věci veřejnoprávní; „...[s]pecifikum zvláštní žalobní legitimace spočívá v tom, že přístup k soudu je přiznáván určitým subjektům bez nutnosti splnění podmínek vymezených v ust. § 65 s.ř.s., a to k ochraně veřejného zájmu nebo k výkonu dozoru nad samosprávou.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.11.2012, č.j. 7 As 147/2012-23, č. 2930/2013 Sb. NSS).

V řízení o žalobě ve smyslu § 67 písm. a) s.ř.s. se nelze domáhat určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanou a manžely M.; k tomu náleží prostředky ochrany práva soukromého, jak ostatně plyne z rozsudků Nejvyššího soudu, na něž žalobce odkazuje. V řízení ve smyslu § 67 písm. a) s.ř.s. tedy soud posuzuje pouze zákonnost usnesení zastupitelstva obce Ústí (srov. již citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22.1.2012, č.j. 7 As 147/2012-23, č. 2930/2013 Sb. NSS, či nálezy Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 1167/11 ze dne 20.6.2012).

Žaloba ve smyslu § 67 písm. a) s.ř.s. proti usnesení zastupitelstva žalované, kterým žalovaná schválila prodej majetku obce, tedy je přípustná.

Z obsahu správního spisu vyplynulo, že dne 11.6.2013 si žalobce vyžádal dokumentaci žalované týkající se prodeje pozemku parc.č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce. Požadovaná dokumentace spolu s vyjádřením žalované byla žalobci doručena dne 27.6.2013. Součástí této dokumentace byla i kupní smlouva ze dne 20.5.2013 uzavřená na základě žalobou napadeného usnesení zastupitelstva mezi žalovanou a manžely M., s vyznačením vkladu vlastnického práva manželů M. do katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 27.5.2013.

Z obsahu správního spisu dále vyplynulo, že žalobce zaslal dne 6.8.2013 žalované výzvu ke zjednání nápravy ve smyslu § 124 odst. 1 zákona o obcích, č.j. MV-73542-5/ODK-2013, v níž žalovanou vyzval, aby do 60 dnů od doručení této výzvy zjedнала nápravu tím, že zastupitelstvo žalované zruší své usnesení ze dne 16.5.2013, kterým schválilo prodej pozemku parc. č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce manželům M. a žalovaná sepíše s manžely M., na které neplatně převedla nemovitost a kteří jsou nyní v katastru nemovitostí zapsáni jako vlastníci, souhlasné prohlášení, v němž strany uznají neplatnost smlouvy a prohlásí, že žalovaná je nadále vlastníkem nemovitosti, a dále předloží souhlasné prohlášení spolu s ohlášením katastrálnímu úřadu k zápisu vlastnického práva zpět na žalovanou. Žalobce ve výzvě ze dne 6.8.2013 dále uvedl, že v případě, že nebude zjednána náprava, bude žalobce postupovat podle § 124 odst. 5 zákona o obcích. Výzva žalobce ze dne 6.8.2013, č.j. MV-73542-5/ODK-2013, byla žalované doručena dne 9.8.2013. Žalovaná zaslala dne 6.10.2013 žalobci odpověď (č.j. ou.ust. 47/2013), v níž mimo jiné vyjádřila znepokojení nad postupem žalobce, když nezaslal předmětnou výzvu i manželům M. jako vlastníkům pozemku parc. č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce. Žalovaná jim proto souhlasné prohlášení k podepsání zaslala, ovšem manželé M. je odmítli podepsat. Zastupitelstvo žalované pak na základě této skutečnosti dne 3.10.2013 rozhodlo tak, že nebude rušit své usnesení ze dne 16.5.2013 o prodeji pozemku manželům M. Žalovaná zdůraznila, že při prodeji pozemku postupovala transparentně a zcela v souladu s požadavky § 39 odst. 1 zákona o obcích. Donutit manžele M. podepsat souhlasné prohlášení, jak požaduje žalobce, pak není v její moci.

Podle § 124 odst. 1 zákona o obcích je-li usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti v rozporu se zákonem nebo jiným právním předpisem a nejde-li o obecně závaznou vyhlášku obce, vyzve Ministerstvo

vnitřní obec ke zjednání nápravy. Nejednají-li příslušný orgán obce nápravu do 60 dnů od doručení výzvy, pozastaví Ministerstvo vnitřní výkon takového usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti. Výkon usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti je pozastaven dnem doručení rozhodnutí Ministerstva vnitřní obci. Ministerstvo vnitřní v rozhodnutí současně stanoví obci přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. Zjednají-li příslušný orgán obce nápravu ve stanovené lhůtě, Ministerstvo vnitřní své rozhodnutí o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti zruší neprodleně poté, co obdrží sdělení obce o zjednání nápravy, jehož přílohou je i usnesení, rozhodnutí nebo jiné opatření orgánu obce v samostatné působnosti, kterým byla zjednána náprava.

Podle § 124 odst. 3 zákona o obcích nejednají-li příslušný orgán obce ve stanovené lhůtě nápravu a není-li proti rozhodnutí Ministerstva vnitřní podle odstavce 1 a 2 podán rozklad, podá Ministerstvo vnitřní do 30 dnů od uplynutí lhůty pro podání rozkladu příslušnému soudu návrh na zrušení usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti. Je-li proti rozhodnutí Ministerstva vnitřní podle odstavce 1 a 2 podán rozklad, podá Ministerstvo vnitřní takový návrh příslušnému soudu do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o rozkladu, kterým byl rozklad zamítnut. Jestliže soud tento návrh odmítne, zamítne nebo řízení zastaví, rozhodnutí Ministerstva vnitřní o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti pozbývá platnosti dnem, kdy rozhodnutí soudu nabude právní moci.

Podle § 124 odst. 5 zákona o obcích nerozhodne ministerstvo vnitřní o pozastavení výkonu usnesení, rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu obce v samostatné působnosti, jestliže již bylo vykonáno; v takovém případě podá pouze návrh soudu na jeho zrušení.

Soud dospěl k závěru, že žaloba byla podána včas a svůj závěr opírá o následující úvahy.

Je nesporné, že usnesení č. 3 zastupitelstva žalované ze dne 16.5.2013 již bylo vykonáno, neboť dne 20.5.2013 byla uzavřena kupní smlouva mezi žalovanou a manžely M. s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni 27.5.2013. Podle soudu pak jediným správným postupem, který mohl žalobce aplikovat, byl postup podle § 124 odst. 5 zákona obcích, neboť již nemohl postupovat podle § 124 odst. 1 věty druhé téhož zákona. V daném případě tedy tím, že již byla uzavřena kupní smlouva a proveden vklad vlastnického práva manželů M. do katastru nemovitostí, byla naplněna hypotéza právní normy obsažené v § 124 odst. 5 zákona. Tento závěr nicméně není odpovědí na dvě související otázky; zda i přesto, že bylo usnesení zastupitelstva vykonáno (což žalobce věděl nejpozději dne 27.6.2013), měl žalovanou vyzvat ke zjednání nápravy podle § 124 odst. 1 věty první zákona o obcích, a jaká je lhůta pro podání žaloby podle § 124 odst. 5 zákona o obcích.

Prostředkem veřejné kontroly nad hospodařením s obecním majetkem je mimo jiné dozorčí žaloba podaná podle § 67 písm. a) s.ř.s. S ohledem na zásadu subsidiarity soudního přezkumu, a rovněž i zásadu korektního postupu žalobce k žalované je namístě, aby žalobce nejprve žalovanou obec vyzval ke zjednání nápravy tím, že sama dobrovolně zruší své usnesení. Není totiž vyloučeno, že obec může sama dojít k závěru, že nedodržela postup podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, a může své usnesení zrušit. V tomto ohledu soud konstatuje, že žalobce postupoval formálně správně, když žalovanou dne 6.8.2013 vyzval ke zjednání nápravy před podáním žaloby. Soud poznamenává, že výzva žalované ze dne 6.8.2013 však obsahuje i výzvu k podepsání souhlasného prohlášení oběma smluvními stranami o neplatnosti kupní smlouvy. Pokud jde o tuto část výzvy, tak soud upozorňuje na to, že otázku neplatnosti smlouvy nepřislouší hodnotit žalobci, ale civilním soudům (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2506/2008 ze dne 9. 12. 2008). Takovou výzvu lze vnímat pouze jako „doporučení“. Tomu ostatně odpovídala i reakce manželů M., kteří odmítli takové prohlášení podepsat a dovolávali se rozhodnutí soudu. Tímto soudem pak může být toliko soud v civilním soudnictví a nikoli správní soud v řízení o žalobě podle § 67 písm. a) s.ř.s. Aktivně legitimovanými k podání určovací žaloby pak mohou být pouze osoby, do jejichž právních poměrů by se určení neplatnosti smlouvy mohlo promítnout; určovací žaloba ve smyslu soukromého práva pak nemůže být prostředkem kontroly občanů hospodaření s obecním majetkem (nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 1167/11 ze dne 20.6.2012).

I přes výše uvedené tedy žalobce postupoval správně, pokud vyzval žalovanou ke zjednání nápravy tím, že zruší žalobou napadené usnesení žalované a to ve lhůtě 60 dnů od doručení výzvy. Poté, co uplynula lhůta 60 dnů od doručení výzvy, vyplývá další postup žalobce z § 124 odst. 5 zákona o obcích. Systematickým výkladem § 124 odst. 3 a 5 zákona o obcích lze dospět k závěru, že nezjedná-li obec nápravu, může žalobce výkon rozhodnutí pozastavit a v případě, že tu není co pozastavit, postupuje žalobce podle § 124 odst. 5 zákona o obcích, tedy podá přímo žalobu.

V § 67 písm. a) s.ř.s. chybí jak stanovení jak počátku běhu žalobní lhůty, tak určení její délky. Soud se však neztotožnil s argumentací žalované, že je nutné aplikovat přiměřeně § 72 odst. 1 s.ř.s. Nejprve je nutné odpověď na tuto otázku hledat ve zvláštním zákoně, kterým zákonodárce dozorovou pravomoc žalobce nad rozhodnutím obce v samostatné působnosti stanovil, která je ve vztahu k § 67 písm. a) s.ř.s. zvláštní úpravou.

Soud zdůrazňuje, že v případě dozorové pravomoci žalobce se jedná o zásah státu do samostatné působnosti obcí, jež je garantována na ústavní úrovni, zákonodárce stanovil žalobci v § 124 odst. 3 zákona o obcích poměrně krátkou lhůtu k podání žaloby, a to lhůtu třicetidenní. Ustanovení § 124 odst. 5 zákona o obcích je nutné interpretovat v návaznosti § 124 odst. 3 téhož zákona, a to tak, že žalobu podle § 124 odst. 5 zákona o obcích je nutné podat do 30 dnů od uplynutí 60 dnů stanovených obci ke zjednání nápravy. S ohledem na významný dopad této

dozorové pravomoci do ústavně zaručeného práva na samosprávu obcí je nutné trvat na časovém mantinelu třiceti dnů pro využití tohoto typu dozorčího prostředku veřejné moci.

Z právní úpravy obsažené v § 124 zákona o obcích tedy vyplývá délka lhůty pro podání žaloby a není důvod „přiměřeně“ aplikovat žalobní lhůtu dvou měsíců ve smyslu § 72 odst. 1 s.ř.s. Navíc jde o lhůtu pro podání žaloby k ochraně veřejných subjektivních práv jednotlivce před správními akty moci výkonné, kdy jejímu „přiměřenému“ použití pro nyní posuzovanou věc nesvědčí právě výše akcentovaný dopad dozorové pravomoci veřejné správy do práva na samosprávu.

S ohledem na to, že žaloba byla podána dne 31.10.2013, přičemž lhůta 60 dnů stanovená ve výzvě ve smyslu § 124 odst. zákona o obcích uplynula dne 9.10.2013, byla žaloba podána včas, tj. ve lhůtě 30 dnů od uplynutí lhůty stanovené žalované k nápravě.

IIb. Posouzení důvodnosti žaloby

Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích ve znění do 31.12.2013 musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonom vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci svého majetku.

Podle § 39 odst. 1 citovaného zákona obec zveřejní záměr prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku 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.

Podle § 39 odst. 2 téhož zákona se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.

Ze správního spisu žalované vyplynulo, že žalovaná dne 18.2.2013 obdržela žádost manželů M. o koupi pozemku parc. č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce, v níž žalované sdělili, že jsou ochotni akceptovat jakoukoli cenu, na níž se zastupitelstvo usnese. Zastupitelstvo žalované dne 12.3.2013 (bod 4. usnesení č. 2 zastupitelstva) schválilo záměr prodeje předmětného obecního pozemku. Dne 18.3.2013 byl na úřední desce a elektronické úřední desce žalované zveřejněn záměr žalované prodat obecní pozemek parc. č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce, o výměře 392 m², za cenu 150 Kč za m² s tím, že občané mohou vznášet písemné připomínky k tomuto prodeji po dobu 15 dnů. Záměr byl svěřen dne 28.4.2013. Zájem o koupi pozemku projeví manželé S. a předložili nabídku na odkup pozemku za cenu 150 Kč za m². Dále předložila nabídku V. S. a nabídla cenu 170 Kč za m². Dne 8.4.2013 zaslal starosta žalované manželům M. přípis, v němž je

v návaznosti na jejich ústní dotaz informuje, že k prodeji obecního pozemku nebyla vznesena žádná připomínka a že byly předloženy dvě nabídky na odkoupení pozemku - jedna shodná se schválenou cenou a druhá na cenu 170 Kč za m². V návaznosti na tento přípis manželé M. písemně sdělili, že jejich zájem na koupi pozemku trvá a s ohledem na to, že již ve své žádosti uvedli, že akceptují takovou cenu, na níž se zastupitelstvo usnese, jsou připraveni akceptovat i cenu 170 Kč za m². Dále uvedli, že se o koupi pozemku zajímají již několik let a celkem podali již tři žádosti o jeho koupi. Dne 16.5.2013 zastupitelstvo žalované pod bodem 1. projednalo a schválilo žalobou napadeným usnesením prodej pozemku parc. č. 1091 v k.ú. Ústí u Humpolce manželům M., a to za cenu 170 Kč za m². V. S. následně podala žalobci podnět k prošetření způsobu prodeje obecního pozemku.

Soud především zdůrazňuje, že nakládání s obecním majetkem spadá do samostatné působnosti obce a záleží především na orgánech obce, jakým způsobem budou s obecním majetkem nakládat. Zároveň obec jako veřejnoprávní korporace hospodařící s veřejnými prostředky je při nakládání se svým majetkem povinna respektovat povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákona vymezené působnosti (§ 38 odst. 1 zákona o obcích). Zákon o obcích pro hodnocení hospodárnosti a účelnosti neuvádí žádná bližší kritéria kromě tzv. ceny obvyklé a navíc nevylučuje ani takovou dispozici, která bude (z ekonomického hlediska) méně hospodárnou či méně účelnou, pokud bude v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajících ze zákona stanovené působnosti (§ 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obcích). Cena obecního majetku je tak jedním z kritérií, nikoli však jediným, podle něhož se posuzuje účelnost a hospodárnost nakládání s majetkem obce. Stejně důležitými kritérii jsou zájem občanů obce i celé obce na řádném fungování obce a plnění jejích úkolů, rozvoj území obce apod., což může ovlivnit výsledek kontraktačního procesu v tom směru, s kým bude nakonec kupní smlouva uzavřena. Je především na úvaze obce, komu, za kolik, případně zda vůbec obecní pozemek prodá, za dodržení požadavků § 39 zákona o obcích. Jsou-li dány dostatečné důvody např. pro prodej majetku za nižší cenu nebo prodej majetku za cenu vyšší, lze jej učinit. Přitom takovou volbu mezi více do úvahy připadajícími a zákonu neodporujícími řešeními, lze považovat za esenciální projev na státu nezávislé samosprávy.

V tomto směru žalobce nenamítá, že by žalovaná nerespektovala postup tzv. řádného hospodáře a že by cena 170 Kč za m² neodpovídala ceně obvyklé; žalovaná nadto zdůraznila, že se jedná o cenu za m² mnohonásobně vyšší, než je cena v daném místě obvyklá. Žalobce však namítá, že žalovaná postupovala diskriminačně, když informovala manžele M. o nabídce ceny V. S., jež byla vyšší, než jaká byla zveřejněna v záměru, a nezveřejnila nový záměr prodeje pozemku na tuto novou vyšší cenu (170 Kč za m²).

Případ postupu obce, který byl diskriminačním, se podává z nálezů Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV.ÚS 1167/11 ze dne 20. 6. 2012, č. 123/65 Sb. ÚS. Ústavní soud tu dospěl k závěru, že je vyloučeno, aby obec jakožto veřejnoprávní korporace a územní společenství občanů majících právo na

samosprávu hospodařila se svým majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na první pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce, a nikoli ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem neznamená, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Případ posuzovaný Ústavním soudem se týkal privatizace bytů, kdy městská část schválila záměr o přímém prodeji bytů. Občanské sdružení založené nájemníky bytů v nabídkovém řízení nabídlo nejvyšší kupní cenu 28 650 000 Kč, přičemž k žádosti starosty městské části ji zvýšilo na 33 300 000 Kč. Rada městské části s prodejem nesouhlasila a schválila nový záměr s minimální nabídkovou cenou 33 400 000 Kč a podmínkou složení jistiny 5 000 000 Kč; žádosti občanského sdružení o prodloužení lhůty za účelem získání úvěru ke složení jistiny nevyhověla. Kupní smlouva o prodeji nemovitostí byla uzavřena s akciovou společností s nabídkou 33 500 000 Kč, která se jako jediná účastnila nabídkového řízení a složila jistinu. Ústavní soud dospěl k závěru, že stanovení jistiny ve výši 5 000 000 Kč jako podmínky pro účast v druhém nabídkovém řízení bylo diskriminačním kritériem vedoucím k účelovému zabránění účasti občanského sdružení v řízení a tím umožnění prodeje předem vybranému zájemci. V dané věci totiž nájemníci po dlouhou dobu projevovali zájem o koupi nemovitostí, zvýšili nabízenou kupní cenu v prvním nabídkovém řízení a vyvíjeli úsilí k získání úvěru ke složení jistiny ve druhém nabídkovém řízení. Navíc se výsledná kupní cena jen nepatrně lišila od ceny nabídnuté občanským sdružením v prvním nabídkovém řízení a stanovené minimální ceny v druhém záměru. Postupu spočívajícím v bezdůvodném vyloučení jednoho ze zájemců, a to způsobem formálně zákonu neodporujícím, jenž spočíval v opakovaném vyhlašování záměru a zpřísnování podmínek tak, aby „nevhodný“ zájemce nemohl nové podmínky splnit, tak podle Ústavního soudu nebylo možné poskytnout právní ochranu.

Podle zdejšího soudu k diskriminačnímu postupu ve výše uvedeném smyslu v nyní posuzované věci nedošlo, a nedošlo tudíž materiálně ani k porušení § 38 odst. 1 zákona o obcích. Žalovaná kritérium řádného, transparentního hospodaření s obecním majetkem nijak neporušila a zdejší soud v procesu kontraktace a stanovení kupní ceny nespatřuje motiv vyloučit jiné zájemce stanovením diskriminačního kritéria či umělým navyšováním kupní ceny. Je pravdou, že jedna z nabídek převyšovala (ať už z jakéhokoli důvodu) cenu, za niž zastupitelstvo žalované zamýšlelo pozemek prodat. Tato skutečnost (učinění nabídky převyšující představu obce, za niž by pozemek prodala) sice v konečném důsledku vedla k tomu, že došlo ještě k navýšení kupní ceny, avšak nikoli účelově s cílem žalované navýšit ještě více kupní cenu. Za situace, kdy manželé M. ve své nabídce obci sdělili, že hodlají akceptovat jakoukoli cenu stanovenou zastupitelstvem a opakovaně o získání pozemku usilovali - jednalo se tedy nepochybně o vážné zájemce o koupi pozemku – bylo naopak korektní, že je žalovaná o výši nabídek informovala. V záměru je ostatně uveden odkaz na možnost žádat k prodeji obecního pozemku bližší informace.

Soud se neztotožňuje s argumentací žalobce, že v případě podání vyšší nabídky, než jaká byla žalovanou zveřejněna, bylo nutné vyvěsit nový, tzn. pozměněný záměr obce prodat obecní majetek – a to právě s ohledem na prvotní nabídku učiněnou obcí manžely M., která *de facto* iniciovala postup podle § 39 odst. 2 zákona o obcích. Podle soudu tak dalece požadavek vyplývající z § 38 odst. 1 ve spojení § 39 odst. 1 zákona o obcích nesahá. Postup, který navrhoval žalobce, by totiž také mohl vést k řetězení dalších záměrů, v nichž by se neustále i spekulativně zvyšovala nabídková cena, která by mohla vyřadit vážného zájemce o koupi obecného pozemku a znemožnit obci uzavřít kupní smlouvu. V daném případě by výsledkem zveřejnění záměru na 170 Kč za m² mohlo být pouze to, že by byly obci učiněny v podstatě stejné nabídky, jak se ostatně i stalo v prvním kole, nebo by došlo opět k podání ještě vyšší nabídky jedním ze zájemců. V daném případě tedy žalovaná tím, že odsouhlasila prodej obecního pozemku manželům M., kteří nabídli za pozemek stejnou cenu jako V. S., neporušila zákon o obcích a postupovala řádně jako subjekt samosprávy v rámci vlastní autonomie vůle. V postupu žalované soud neshledal prvek diskriminace za účelem neférového vyloučení ostatních zájemců, neboť žalovaná se rozhodovala mezi dvěma stejnými nabídkovými cenami.

V posuzovaném případě nedošlo k porušení požadavků zákona o obcích ve smyslu hospodárnosti, neboť žalovaná za pozemek získala cenu přesahující cenu v místě obvyklou, zvýšenou ještě konkurenční nabídkou V. S. Z jednání žalované nelze dovodit ani porušení zákazu diskriminace v kontraktačním procesu ve smyslu výše citovaného nálezu Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV.ÚS 1167/11. Na základě zveřejněného záměru nebyl nikdo omezen v právu se o koupi pozemku ucházet a o nabídkách se na obecním úřadě informovat, a vybrala-li si žalovaná jako kontrahenta manžele M., jednalo se o projev vůle žalované, který je součástí jejího práva na samosprávu.

Žalobou napadené rozhodnutí tak netrpí žádnou vadou, která by způsobovala jeho nezákonnost a pro kterou by měl soud ve správním soudnictví rozhodnutí žalované zrušit.

Soud proto žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

III. Náklady řízení

Výrok o náhradě nákladů řízení se opírá o § 60 odst. 1 větu první s.ř.s., podle něhož, nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, jež důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.

Žalobce nebyl ve věci úspěšný, proto mu nenáleží právo na náhradu nákladů řízení a je povinen úspěšné žalované zaplatit náhradu nákladů řízení. Podle obsahu soudního spisu spočívají náklady řízení v nákladech za právní zastoupení, konkrétně za čtyři úkony právní služby - převzetí a příprava zastoupení, sepsání dvou písemných podání ve věci samé a účast u jednání soudu (§ 7, § 9 odst. 4 písm. d), §

11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu), společně se čtyřmi režijními paušály (§ 13 odst. 3 cit. vyhlášky) a částky 2 856 Kč jako částky odpovídající výši daně z přidané hodnoty, kterou je zástupce žalované povinen odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., celkem tedy 16 456 Kč. K zaplacení byla neúspěšnému žalobci stanovena přiměřená lhůta.

Ve vztahu k osobám zúčastněným na řízení pak soud rozhodl tak, že nemají právo na náhradu nákladů řízení o žalobě. Osoba zúčastněná na řízení má právo na náhradu pouze těch nákladů, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil; případně jí soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných na návrh přiznat i náhradu dalších nákladů řízení (§ 60 odst. 5 s.ř.s.). V daném případě však žádná z těchto zákonem předvídaných situací nenastala.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

V Brně dne 17. září 2015

Za správnost vyhotovení:
Romana Lipovská

David Raus, v.r.
předseda senátu