

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jaroslava Vlašína a soudců JUDr. Jana Vyklického a Mgr. Radovana Havelce, v právní věci žalobce: **Ministerstvo vnitra**, se sídlem Praha 4, nám. Hrdinů 3, proti žalované: **obec Mnichov**, se sídlem Poběžovice, Mnichov 73, zastoupená Mgr. Václavem Jindrou, advokátem se sídlem Praha 2, Balbínova 5, za účasti osoby zúčastněné na řízení: **Mgr. M. T.**, v řízení o kasační stížnosti osoby zúčastněné na řízení proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 10. 2016, č. j. 57 A 108/2015 – 104,

takto:

I. Kasační stížnost **se zamítá.**

II. Osoba zúčastněná na řízení **je povinna** zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 4114 Kč, a to do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalované JUDr. Václava Jindry.

Odůvodnění:

[1] Žalobce podal ke Krajskému soudu v Plzni (dále jen „krajský soud“) žalobu podle § 124 odst. 1 a 5 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obecním zřízení“), ve spojení s § 67 písm. a) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), jíž se domáhal zrušení usnesení zastupitelstva žalované ze dne 4. 1. 2014 (dále jen „napadené usnesení“), kterým byl pod bodem 2 programu zasedání schválen prodej pozemku p. č. X, v k.ú. X (dále jen „předmětný pozemek“), za cenu 4 Kč/m^2 V. Z. Důvodem podání žaloby byl tvrzený rozpor napadeného usnesení s ustanoveními § 38 odst. 1 a 39 odst. 2 zákona o obecním zřízení. Krajský soud žalobu zamítl rozsudkem ze dne 18. 10. 2016, č. j. 57 A 108/2015 – 104 (dále jen „napadený rozsudek“).

[2] Krajský soud nejprve poukázal na skutečnost, že žalobce se zákonností prodeje předmětného pozemku zabýval již v minulosti, kdy dospěl k závěru, že žalovaná porušila zákon o obcích tím, že prodávaná část pozemku nebyla přesně zaměřena. V tehdejším případě byla věc žalovanou vyřešena, a to zrušením kupní smlouvy v součinnosti s Z., a předmětný pozemek byl navrácen do vlastnictví žalované. Nyní se žalobce zabýval opakovaným prodejem předmětného pozemku na základě podnětu osoby zúčastněné na řízení (dále „stěžovatel“), a to poté, kdy došlo k prodeji pozemku za cenu 4 Kč/m^2 (opět) V. Z., ačkoliv další zájemci nabízeli několikanásobně vyšší cenu. Žalobce také namítl, že napadené usnesení nebylo nijak zdůvodněno.

[3] Při posuzování důvodnosti žaloby vyšel krajský soud z listin, včetně vyjádření žalované vůči žalobci v rámci prošetřování zmíněného podnětu. Zdůraznil, že povinností žalobce při podání žaloby podle § 124 odst. 5 zákona o obecním zřízení není pouze prověřit (a konstatovat), zda posuzované usnesení odporuje zákonu, ale takový rozpor případně i řádně odůvodnit a podpořit důkazy. Žalobce však této povinnosti nedostál.

[4] Krajský soud konstatoval, že z § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obecním zřízení vyplývá, že cena je při převádění majetku podstatným, ale nikoli jediným kritériem, neboť převod musí být rovněž v souladu se zájmy a úkoly obce. Cena je zpravidla sjednávána ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Krajský soud následně v kontextu dalších ustanovení zákona o obecním zřízení zdůraznil samosprávnou povahu žalované (§ 1), pečující o rozvoj svého území i potřeby občanů obce (§ 2 odst. 2), a to v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi (§ 35 odst. 1 a 2). Neztotožnil se přitom se žalobcem, že žalovaná bez doložených důvodů disponovala se svým majetkem ekonomicky nevýhodně. Pokud žalovaná podle žalobce nedokázala, že cena 4 Kč/m^2 je cenou v místě obvyklou, neznamená to ještě, že pozemek byl prodán za cenu jinou. Jestliže to žalobce tvrdil, měl to také dokazovat, třeba znaleckým posudkem o ceně nemovitosti. Žalobce tak nicméně nepostupoval, zatímco žalovaná ve svém vyjádření žalovanému ze dne 6. 3. 2015 uvedla, že „[z]*astupitelstvo obce v dřívějších letech schválilo prodej pozemků v ceně 4,- Kč na m^2 pro místní občany* [kdy] *sledovalo záměr udržet v obci mladé lidi*“. Žalobce k odůvodnění pouze uvedl svůj závěr o diskriminaci osob, které nejsou trvale hlášeny na území obce, avšak tvrzení o ceně v místě obvyklé nevyvrátil.

[5] Z hlediska odchýlení se od výhodnější nabídky soud odkázal na vyjádření žalované ze dne 31. 3. 2015, v němž uvedla tři důvody pro svůj postup: 1) Z. vlastní pozemky sousedící s předmětným pozemkem (krajský soud dodal, že jejich vlastnictví Z. určil pravomocně Okresní soud v Domažlicích a následně Krajský soud v Plzni), 2) jmenovaná rovněž vynaložila finanční prostředky na zkultivování předmětného pozemku a 3) jsou zde špatné sousedské vztahy Z. a stěžovatele, jakožto dalšího zájemce o koupi předmětného pozemku. Žalobce důvody namítané žalovanou podle soudu nijak neověřil.

[6] Krajský soud shrnul, že k prokázání nezákonnosti napadeného usnesení bylo třeba, aby žalobce vyvrátil argumenty žalované, že cena 4 Kč/m^2 je cenou v místě obvyklou a rovněž prověřil její tvrzení, že Z. vlastní sousední pozemky a zda (a jaké) vynaložila finance na rekultivaci pozemku. Žalobce však důkazní břemeno v tomto směru neunesl.

V řízení před krajským soudem ovšem bylo zjištěno, že vlastnictví nemovitostí sousedících s předmětným pozemkem bylo pravomocně potvrzeno okresním a krajským soudem ve prospěch Z., ačkoliv stěžovatel u soudu uvedl, že se koupě předmětného pozemku domáhal právě pro zajištění přístupu k těmto „*svým*“ nemovitostem [pozn. NSS: závěr strany 13 napadeného rozsudku, patrně z důvodu nevhodné formulace, nesprávně naznačuje, že předmětem sporu před obecnými soudy byly sousedící pozemky, avšak krajský soud v nyní rozebíraném závěru rozsudku již správně hovoří o přístupu stěžovatele obecně k „*jeho*“ nemovitostem (konkrétně šlo o budovu vodárny s prameništěm), jak dokládají i rozsudky obecných soudů založené ve spise krajského soudu]. Koupě předmětného pozemku stěžovatelem by proto nepřispěla ke klidu v obci, naopak by pravděpodobně vztahy eskalovala. Důvody uvedené žalovanou v přípise ze dne 31. 3. 2015 proto shledal krajský soud relevantními ve smyslu § 39 odst. 2 zákona o obecním zřízení pro stanovení ceny, za níž žalovaná realizovala prodej pozemku Z. Pokud měl žalobce názor jiný, měl jej náležitě odůvodnit a prokázat, což neučinil.

[7] Stěžovatel podal proti napadenému rozsudku krajského soudu kasační stížnost z důvodů podle § 103 odst. 1 písm. a) a b) s. ř. s. [z hlediska jejího obsahu však jde fakticky pouze o důvod pod písmenem a)]. Stěžovatel v ní z velké části přebral argumentaci uplatněnou žalobcem. K postupu soudu namítl, že rozhodl v rozporu s právem, když se dostatečně nezabýval otázkou nakládání obce s majetkem. Namítl, že žalovaná prodala majetek obce za znatelně nižší cenu a nezohlednila ostatní předložené nabídky. Na uvedené navázal převzetím žalobní argumentace, jak ji shrnul krajský soud na straně 5 napadeného rozsudku, ve smyslu požadavků vyplývajících pro jednání obce z ustanovení § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obecním zřízení.

[8] Stěžovatel namítl, že se krajský soud ztotožnil s žalovanou, která preferovala nabídku Z. z důvodu, že s ní stěžovatel nemá dobré vztahy. Pokud soud žalobci vytkl, že neunesl důkazní břemeno ohledně ceny v místě obvyklé, potom stěžovatel zdůraznil, že je to žalovaná, která musí vědět, zda kupní cena, za kterou se majetek prodává, je cenou obvyklou nebo ne. Každopádně se však musí vypořádat s tím, proč odmítla několikanásobně vyšší nabídky, a musí tak učinit v době svého rozhodování, nikoliv až *ex post* v soudním sporu. Stěžovatel poznamenal, že je to žalovaná, kdo má povinnost ocenit majetek znaleckým posudkem.

[9] Stěžovatel dále rozvedl, že celkově byly předloženy 4 nabídky (V. Z., P. T., L. V., M. a P. T. společně), přičemž žalovaná ostatní nabídky nevypořádala. Hodnocení nabídky L. V. jako účelové, neboť jej v obci „*nikdo nikdy neviděl*“, označil stěžovatel za nepřijatelné. Mezi důvody pro akceptaci nižší nabídky odmítl uznat to, že Z. je obyvatelkou obce, kdežto ostatní zájemci ne. Takový postup je v rozporu s nálezem Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11, zdůrazňující rovný přístup obce ke všem zájemcům. Preferencí Z. pro její bydliště došlo podle stěžovatele k zásahu do ústavního práva vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Rovněž byl porušen zákaz diskriminace, jak jej stanovuje čl. 1 odst. 1 a 2 Protokolu č. 12 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Stěžovatel proto navrhl zrušit napadený rozsudek i usnesení žalované.

[10] Žalovaná podala ke kasační stížnosti vyjádření. V něm nejprve podotkla, že důvodem prodeje pozemku Z. bylo to, že je vlastníkem sousedních pozemků, kde se nachází mj. vodní zdroj a jmenovaná má navíc realizovat projekt vybudování veřejně přístupného odpočinkového místa. Předmětný pozemek (také přilehlé pozemky) byl zamořen odpadky, a Z. pozemek vyčistila. Konečně pozemek je v ochranném pásmu vodního zdroje a je proto nevyužitelný. Při předchozím prodeji v roce 2012 byla navíc Z. jedinou zájemkyní. Teprve po roce od koupě podal stěžovatel podnět, který vedl ke zrušení (prvního) prodeje. Žalovaná rovněž podotkla, že stěžovatel dne 4. 6. 2012 podal spolu se svým synem žalobu na Z. na určení vlastnictví budovy vodárny s prameništěm nacházející se na pozemku p. č. X, p. č. X a p. č. X, v k. ú. X, avšak spor prohrál (viz výše odkazované rozsudky Okresního soudu v Domažlicích ze dne 21. 3. 2014, č. j. 7 C 46/2012 – 509, a Krajského soudu v Plzni ze dne 21. 7. 2015, č. j. 11 Co 307/2014 – 681). Tato skutečnost přispěla k vyhrocení vztahu mezi stěžovatelem a Z.

[11] Žalovaná dále shrnula dosavadní vývoj prodeje předmětného pozemku s tím, že Z. se ničeho špatného nedopustila. Naopak, v určité době byla jedinou zájemkyní o pozemek. V následující části svého vyjádření žalovaná shrnula nabídky u druhého prodeje a jejich časové uplatnění. K nabídce L. V. podotkla, že jej v obci nikdo nikdy neviděl. Jeho žádost došla ve stejný den jako žádost stěžovatele, což zakládá domněnku účelovosti; tato nabídka neobsahovala ani náznak využití pozemku.

[12] V další části vyjádření žalovaná zrekapitulovala důvody, pro které prodala pozemek Z. za cenu nižší, než nabízeli další zájemci: a) jmenovaná pozemek dlouhodobě čistí, b) měla již pozemek ve vlastnictví, a to za stejnou cenu, přičemž byla jedinou zájemkyní a prodej byl zrušen jen pro pochybení žalované, c) má projekt vytvoření odpočinkového místa, d) má k pozemku přístup ze svých pozemků p. č. X, p. č. X a p. č. X vše k. ú. X,) nepožadovala po žalované náhradu škody spojenou s přípravou předchozí kupní smlouvy (odhadem 35 000 Kč), ani za výměru pozemku, kdy by v souhrnu šlo o částku vyšší než cena nabídnutá jinými zájemci, f) žádosti M. a P. T. považuje žalovaná za účelové, související se sporem s Z., g) pozemek je v ochranném pásmu vodního zdroje a navíc ve srázu, tudíž nevyužitelný, h) rovněž žádost V. se jeví jako účelová, neboť jej nikdo v obci neviděl a V. také nenaznačil svůj záměr s pozemkem. K upřednostnění nižší ceny žalovaná dále doplnila, že prodej pozemku stěžovateli by vedl k vyhrocení sousedských vztahů, což není v zájmu obce.

[13] Žalovaná uzavřela, že žalobce neunesl důkazní břemeno ohledně nerespektování ceny obvyklé, stejně jako stěžovatel, jehož argumentace rovněž zůstává v rovině tvrzení. Odmítla také námitku, že se nevypořádala s ostatními nabídkami. Navrhla proto kasační stížnost zamítnout jako nedůvodnou.

[14] Stěžovatel v replice ze dne 5. 4. 2017 namítl, že žalovaná uvádí pouze účelová tvrzení, která nejsou pro případ relevantní. Předmětný pozemek prodala za desetinásobně nižší cenu, než nabízeli ostatní zájemci, čímž došlo ke škodě přes 40 000 Kč. Žalovaná reagovala podáním ze dne 11. 4. 2017, v němž zdůraznila, že svým postupem naopak pouze minimalizovala materiální újmu obce a případnou etickou a morální újmu Z. Snažila se zabránit sousedským sporům v obci, neboť je zřejmé, že zájem stěžovatele o koupi pozemku je jen vyjádřením osobní antipatie vůči Z.

[15] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil otázku splnění podmínek řízení. Zjistil, že kasační stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, je naplněna podmínka § 105 odst. 2 s. ř. s., stejně jako jsou splněny i obsahové náležitosti kasační stížnosti podle § 106 s. ř. s.

[16] Nejvyšší správní soud následně přezkoumal důvodnost kasační stížnosti v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by jinak byl povinen přihlédnout z úřední povinnosti.

[17] Zdejší soud považuje úvodem svých úvah za podstatné zdůraznit, že stěžovatel při formulaci své kasační stížnosti v zásadním rozsahu převzal žalobní argumentaci žalobce, konkrétně rozbor obsahu ustanovení § 38 odst. 1 a § 39 odst. 2 zákona o obecním zřízení a jejich vlivu na postup obce (žalované) při prodeji předmětného pozemku. V souvislosti s takovým pojetím kasační stížnosti je třeba přiměřeně připomenout judikaturu zdejšího soudu, podle které platí, že kasační stížnost je opravným prostředkem *proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu* (§ 102 s. ř. s.) a důvody, které v ní lze s úspěchem uplatnit, se tedy *musí upínat právě k tomuto rozhodnutí* (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 6. 2003, sp. zn. 6 Ads 3/2003). Jinými slovy, „[u]*vedení konkrétních stížních námitek (...) nelze nahradit zopakováním námitek uplatněných v odvolání nebo v žalobě, neboť odvolací a žalobní námitky směřovaly proti jiným rozhodnutím, než je rozhodnutí přezkoumávané Nejvyšším správním soudem*“ (rozsudek tohoto soudu ze dne 26. 10. 2007, č. j. 8 Afs 106/2006 – 58). S ohledem na další judikaturu tohoto soudu (viz rozsudek ze dne 13. 6. 2007, č.j. 5 As 73/2006 – 121) nelze přehlédnout ani tu skutečnost, že v bodech, kde stěžovatel v uvedeném smyslu brojí proti napadenému rozsudku, zůstávají jeho námitky v tak obecné rovině, že nedávají prostor pro jejich konkrétní posouzení. Míře konkrétnosti uplatněných kasačních bodů, pokud už se jimi tento soud vůbec bude zabývat, totiž nutně musí korespondovat míra konkrétnosti odůvodnění soudního rozhodnutí, neboť pokud má soudní přezkum probíhat v mezích kasačních bodů, nelze z povahy věci důvodnost či nedůvodnost zcela obecné námitky odůvodnit zcela konkrétním způsobem. Na tomto podkladě přistoupil zdejší soud k hodnocení kasačních námitek směřujících do posouzení věci krajským soudem.

[18] Stěžovatelova argumentace míří v podstatě na dva aspekty prodejní ceny předmětného pozemku. Jedná se o otázku prodeje pozemku pod cenou obvyklou a preference ekonomicky méně výhodné nabídky. Ačkoliv spolu obě otázky věcně souvisí, je třeba je v jistém smyslu odlišovat. Je totiž třeba připomenout, že žalobce (Ministerstvo vnitra) podal žalobu podle § 67 písm. a) s. ř. s., ve spojení s § 124 zákona o obecním zřízení. Pro takovouto žalobu se použijí přiměřeně ustanovení soudního řádu správního pro řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu (§ 65 a násl. s. ř. s.). Žaloba směřuje proti usnesení zastupitelstva obce (žalované) vydané v samostatné působnosti, jedná se tedy o výkon správního dozoru státu, vykonávaného žalobcem, nad zákonností činnosti územních samosprávných celků. Žaloba tedy směřuje k ochraně objektivního práva, oproti účelu „tradiční“ žaloby, chránící subjektivní veřejná práva fyzických a právnických osob (viz zejména § 2 a § 65 odst. 1 s. ř. s.).

[19] Oba shora uvedené žalobní typy jsou obsaženy v hlavě II dílu 1 s. ř. s., což je třeba interpretovat tak, že také žaloba podle § 67 s. ř. s. musí splňovat základní náležitosti stanovené ustanovením § 71 s. ř. s. Z tohoto ustanovení pod písmeny d) a e) vyplývá požadavek nejen vymezení konkrétních žalobních bodů, včetně jejich skutkového a právního upřesnění (rovina tvrzení), ale i jejich podložení odpovídajícími důkazy (rovina důkazní). Lze se přitom ztotožnit se závěrem krajského soudu, že žalobce v případě otázky první – prodeje předmětného pozemku za cenu nižší než obvyklou setrval pouze v rovině tvrzení, aniž by svůj závěr jakkoliv podložil. Nepředložil krajskému soudu nic, čím by vyvrátil tvrzení žalované o prodeji pozemku za cenu v místě obvyklou, ani soudu nenavrhl žádný důkaz k takovému tvrzení. Krajský soud přitom nepřehlédl, že žalovaná ve svém přípise žalobci ze dne 6. 3. 2015 odůvodnila obvyklost ceny právě tím, že v předchozích letech za tutéž cenu prodávala pozemky místním občanům. Žalobce citovaný argument ignoroval a zpochybnil pouze akceptovatelnost ceny z hlediska souvztažnosti k místní příslušnosti kupce. V podané žalobě potom citované vyjádření označil jako nepodložené, aniž by jej však jakkoliv relevantně zpochybnil. V textu žaloby doplnil, že „*i pokud bychom přes uvedené* [pozn. míněna nepodloženost ceny] *vycházeli z teoretického předpokladu, že cena 4 Kč/m² by byla skutečně obvyklá cena pozemku, nelze odhlédnout od toho, že* [žalovaná] *uzavřela smlouvu o dispozici s obecním majetkem se subjektem, který nabídl mnohonásobně nižší cenu*“. Tím však smísil dvě odlišné otázky, neboť existence vyšších nabídek sama o sobě nezpochybňuje, že cena žalovanou akceptovaná nebyla cenou v místě obvyklou. Zdejší soud proto dává krajskému soudu za pravdu v tom, že žalobce odůvodnění žalované nevyvrátil, ani se jím blíže nezabýval. Žalobce své žalobní tvrzení tedy nepodpořil žádnými důkazy, které by vyvracely důvody vyslovené žalovanou.

[20] Stěžovatel k uvedené argumentaci ve své kasační stížnosti pouze podotkl, že krajský soud sice žalobci vytkl neunesení důkazního břemene, avšak je to žalovaná, kdo musí vědět, zda kupní cena, za kterou pozemek prodává, je cenou obvyklou, přičemž má povinnost ocenit majetek znaleckým posudkem. S tímto názorem je ovšem v kolizi fakt, že ustanovení § 39 zákona o obecním zřízení takovou povinnost žalované neukládá, neboť pouze uvádí, že majetek je prodáván za cenu sjednanou *zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá*. Obvyklost ceny však žalovaná odůvodňovala a dokládala právě shora uvedeným přípisem, tedy užitím shodné výše prodejní ceny v předchozích případech a letech.

[21] Pro výše uvedené neshledal zdejší soud kasační námitku směřující do obvyklosti ceny za důvodnou. Přistoupil proto k posouzení druhé související otázky – upřednostnění ekonomicky méně výhodné nabídky. Stěžovatel v kasační stížnosti, stejně jako žalobce v žalobě, namítá, že žalovaná je při nakládání se svým majetkem, respektive při existenci více nabídek na jeho odkup, primárně vedena ekonomickou výhodností jednotlivých variant, tj. výší peněžitého plnění. Od ekonomicky výhodnější nabídky se může odchýlit při existenci legitimních důvodů, které však žalovaná podle žalobce nedoložila. Krajský soud v této souvislosti odkázal na přípis žalované ze dne 31. 3. 2015, ve kterém správně zdůraznil trojici důvodů, jež označil za relevantní. Jmenovitě šlo o vlastnictví pozemků sousedících s předmětným pozemkem, vynaložení finančních prostředků Z. na vyčištění pozemků a existenci špatných sousedských vztahů Z. se stěžovatelem. Na podkladě citovaného vyjádření soud žalobci vytkl, že se relevantními důvody měl zabývat a ověřit jejich pravdivost, ve smyslu fakticity vlastnictví sousedních pozemků Z. a jí vynaložených

nákladů, včetně zjištění jejich výše, což žalobce neučinil. Žalobce proto ani v tomto bodě neunesl důkazní břemeno.

[22] Stěžovatel v kasační stížnosti namítl, že krajský soud se nesprávně ztotožnil s žalovanou, která preferovala nabídku Z. z toho důvodu, že nemá dobré sousedské vztahy se stěžovatelem, přičemž se soud neměl nijak zabývat právním rozměrem podmínek nakládání obce s majetkem. Nejvyšší správní soud se s námitkami stěžovatele neztotožňuje. Krajský soud se na straně 12 napadeného rozsudku zaobíral nejen ustanoveními § 38 a 39 zákona o obecním zřízení, na nichž postavil žalobní argumentaci žalobce, a kterou převzal do kasační stížnosti stěžovatel, ale v jejich souvislosti poukázal i na další ustanovení téhož zákona. Při svém rozboru přitom akcentoval, že obec (žalovaná) představuje samosprávné společenství občanů (§ 1 zákona o obecním zřízení), přičemž jedná jak v zájmu rozvoje svého území, tak v zájmu potřeb svých občanů (§ 2 odst. 2 a § 35 odst. 1 téhož zákona), a to v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi (§ 35 odst. 2). Krajský soud poté zdůraznil, že ekonomická výhodnost ceny nemůže být jediným kritériem výběru nabídky, ale je třeba zohlednit i další zájmy společenství občanů a riziko jejich narušení. V této souvislosti soud odkázal na shora uvedené vyjádření žalované ze dne 31. 3. 2015 a v něm obsažené relevantní důvody pro preferenci ekonomicky méně výhodné nabídky Z. Krajský soud přitom v rozporu s tvrzením stěžovatele neaproboval prodej pozemku jmenované na základě nedobrých vztahů se stěžovatelem, ale pouze uvedl, že žalovaná žalobci předložila tři důvody akceptace nižší ceny, přičemž nesouhlasil-li žalobce s nimi, měl prověřit jejich pravdivost dalším dokazováním, například i komunikací se stěžovatelem, na základě jehož podnětu postup žalované prověřoval. Neučinil-li tak, neusnesl důkazní břemeno, neboť své závěry ničím nepodložil.

[23] Pokud se jedná o stěžovatelovu námitku, že žalovaná byla povinna důvody odmítnutí vyšších nabídek odůvodnit k době rozhodování a nikoli až *ex post* v soudním sporu, lze uvést následující. Stěžovateli je možné dát za pravdu v tom, že odchýlení se žalované od ekonomicky výhodnější nabídky musí být odůvodněno. Je nicméně nezbytné konstatovat také to, že zákon v tomto směru žádné výslovné pravidlo nestanoví. Jinými slovy, jakkoliv je žádoucí, aby odůvodnění bylo zachyceno například v podkladech pro rozhodující orgán obce, respektive ideálně přímo v textu usnesení daného orgánu, zcela dostatečná je také znalost relevantních okolností a důvodů pro postup obce. Ty byly k dispozici průběžně v důsledku chování aktérů případu, jak je doloženo dále uvedenou specifikací odkazů na zjištění žalované a přípisy z doby, předcházející vydání napadeného rozhodnutí. Pouhá absence písemného odůvodnění v napadeném usnesení proto není v posuzované věci sama o sobě způsobilá založit neplatnost úkonu žalované.

[24] V souvislosti se shora uvedenými důvody, na jejichž neprověření (nevyvrácení) žalobcem postavil krajský soud nedůvodnost odpovídajícího žalobního bodu, je však navíc třeba odkázat na komunikaci mezi samotným stěžovatelem a žalovanou. Přípisem ze dne 7. 1. 2014, tedy zcela bezprostředně po přijetí napadeného usnesení (dne 4. 1. 2014), žalovaná stěžovatele informovala, že dne 3. 1. 2014 prověřila v katastru nemovitostí, že není vlastníkem pozemků parc. č. X a parc. č. X, k. ú. X, že mezi ním a Z. probíhá před obecnými soudy spor o budovu vodárny na pozemku č. X. Současně stěžovateli sdělila, že podle katastru nemovitostí v dané lokalitě nemá žádná vlastnická práva, respektive je ani sám nedoložil. Absenci vlastnických práv stěžovatele v dané oblasti, oproti průkazným majetkovým zájmům Z., přitom žalovaná namítla stěžovateli již v přípise ze

dne 11. 12. 2013, tedy ještě před přijetím napadeného usnesení. Dále lze zmínit, že v souvislost s předchozí (zneplatněnou) kupní smlouvou potom žalovaná při komunikaci se žalobcem poukázala v přípise ze dne 10. 9. 2013 na četnost podání a stížností ze strany stěžovatele, kterými v podstatě „*terorizuje své okolí a především Z.*“.

[25] Nejvyšší správní soud na tomto místě zdůrazňuje, že nehodnotí podloženost těchto důvodů, pouze dokládá, že důvody sdělené žalovanou žalobci v přípise ze dne 31. 3. 2015, na jejichž základě se odchýlila od ekonomicky výhodnější nabídky, měly reálný základ již v době vydání napadeného usnesení, a mohly tak být skutečnými důvody, pro které žalovaná preferovala ekonomicky méně výhodnou nabídku Z. Žalobce proto měl, zcela v souladu se závěrem krajského soudu, namítané důvody blíže prověřit, například ve vztahu k tvrzení o nákladech, které měla Z. vynaložit na vyčistění pozemku. Lze doplnit, že mohl rovněž ověřit existenci majetkových zájmů stěžovatele v lokalitě, aby tak bylo postaveno najisto, zda obava žalované z eskalace vztahů v obci při případném prodeji předmětného pozemku stěžovateli byla důvodná, když by jediným zájmem stěžovatele na jeho koupi mohl být šikanózní postup vůči Z., nikoli ochrana jeho majetkových práv, například zajištění přístupu k jeho jiným nemovitostem v místě. Žalobce však takovým způsobem nepostupoval, důvody namítané žalovanou neprověřil, respektive nevyvrátil její motivaci, a krajský soud proto postupovat správně jestliže uzavřel, že žalobce neunesl své důkazní břemeno.

[26] Z uvedeného současně vyplývá, že žalovaná namítla relevantní důvody upřednostnění ekonomicky méně výhodné nabídky, které měly svůj základ v době přijímání napadeného usnesení, byť je výslovně nezahrnula do jeho odůvodnění. Preferenci ekonomicky méně výhodné nabídky Z., na základě předem zjištěných podmínek, tedy žalovaná přijatelně vyjádřila odmítnutím nabídek ekonomicky výhodnějších. Z výše uvedených souvislostí současně vyplývá, že jakkoliv mohla žalovaná v době rozhodování zohlednit dílčí měrou i skutečnost, že Z. je obyvatelkou obce, zatímco stěžovatel nikoli, nešlo zjevně o důvod rozhodující, když k výzvě žalobce žalovaná uvedla v citovaném přípise jiné relevantní důvody, z nichž potom správně vyšel i krajský soud. Jestliže tedy žalobce neuspěl v řízení před krajským soudem, nemohl ani stěžovatel se stejnými námitkami uspět v řízení o kasační stížnosti.

[27] Pro úplnost Nejvyšší správní soud dodává, že ústavněprávní rovina námitek stěžovatele (údajný zásah do ústavního práva vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a zákaz diskriminace porušením rovného přístupu k zájemcům o pozemek podle čl. 1 odst. 1 a 2 Protokolu č. 12 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod) se v dané věci zjevně míjí s relevantními skutečnostmi dané věci a nemá ve faktických okolnostech případu prakticky žádnou oporu; uvedena je zjevně účelově.

[28] Nejvyšší správní soud v souhrnu uvedeného neshledal kasační námitky, směřující jak do otázky posouzení obvyklosti ceny v místě a čase, tak z hlediska odchýlení se od ekonomicky výhodnějších nabídek, za důvodné a kasační stížnost proto v souladu s § 110 odst. 1, větou druhou s. ř. s. zamítl.

[29] O nákladech řízení o kasační stížnosti rozhodl Nejvyšší správní soud podle ustanovení § 60 odst. 1 s. ř. s., ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl ve věci úspěch, proto mu právo na náhradu nákladů nenáleží. Žalovaná byla ve věci procesně úspěšná;

v jejím případě zdejší soud přihlédl ke skutečnosti, že se jedná o malou obec, která nedisponuje kvalifikovaným aparátem pro zastupování v řízení, a přiznal ji proto účelně vynaložené náklady na její zastoupení advokátem. Z obsahu spisu plyne, že zástupce žalované učinil jeden relevantní úkon právní služby (vyjádření ke kasační stížnosti ze dne 2. 3. 2017. Za úkon žalovanému náleží dle § 9 odst. 4 písm. d), § 7 bod 5 a § 6 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. (dále „advokátní tarif“), odměna ve výši 3100 Kč a dále náhrada hotových výdajů ve výši 300 Kč dle ustanovení § 13 odst. 3 advokátního tarifu. Ze spisu krajského soudu zdejší soud ověřil, že zástupce žalované je plátcem DPH, proto přiznal též náhradu za DPH ve výši 21 %. Celkově je stěžovatel povinen zaplatit žalované na náhradě nákladů řízení 4114 Kč k rukám Mgr. Václava Jindry (§ 149 odst. 1 občanského soudního řádu, ve spojení s § 64 s. ř. s.), a to do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e n í** opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 17. ledna 2018

JUDr. Jaroslav Vlašín
předseda senátu