



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Šárky Neuwirthové a soudkyň JUDr. Daniely Kabátové a Mgr. Jarmily Úředníčkové v právní věci žalobců a/ [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] b/ [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] zastoupených [redacted] advokátkou se sídlem [redacted] proti žalovaným 1/ [redacted] se sídlem [redacted] IČ [redacted] zastoupené [redacted] advokátem se sídlem [redacted] 2/ [redacted] podnikateli s místem podnikání [redacted] IČ [redacted] zastoupenému [redacted], advokátem se sídlem [redacted], o neplatnost smlouvy o nájmu nemovitostí a dohody o narovnání, k odvolání všech účastníků řízení proti rozsudku Okresního soudu v Bruntále, pobočky v Krnově, ze dne 22.11.2013, č.j. 15C 230/2011 – 250,

t a k t o:

I. Rozsudek okresního soudu se mění takto:

Žaloba, aby bylo určeno, že smlouva o nájmu nemovitostí – st. p. č. [redacted] st. p. č. [redacted] st. p. č. [redacted] p. č. [redacted], p. č. [redacted] p. č. [redacted] p. č. [redacted] p. č. [redacted] p. č. [redacted], budovy č. p. [redacted] na st. p. č. [redacted] budovy bez č. p. na st. p. č. [redacted] budovy bez č. p. na st. p. č. [redacted] zapsaných v Katastru nemovitostí pro [redacted] Kraj, pracoviště v [redacted] na LV č. [redacted] pro obec [redacted] k.ú. [redacted] uzavřená dne [redacted] mezi obcí [redacted] a [redacted] a dohoda o narovnání mezi obcí [redacted] a [redacted] ze dne 23.6.2011 jsou neplatné, se zamítá.

II. Žalobci a) a b) jsou povinni zaplatit 1. žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 20.570,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám [redacted] advokáta se sídlem [redacted]

III. Žalobci a) a b) jsou povinni zaplatit 2. žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 17.000,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám [redacted] advokáta se sídlem [redacted]

IV. Žalobci a) a b) jsou povinni zaplatit 1. žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení v částce 11.907,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám [redacted] advokáta se sídlem [redacted]

V. Žalobci a) a b) jsou povinni zaplatit 2. žalovanému náhradu nákladů odvolacího řízení v částce 5.400,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku, k rukám [redacted] advokáta se sídlem [redacted]

O d ů v o d n ě n í:

Napadeným rozsudkem bylo určeno, že smlouva o nájmu nemovitostí, které jsou specifikovány v odstavci I. výroku rozsudku, uzavřená dne [redacted] mezi obcí [redacted] a [redacted] a dohoda o narovnání mezi obcí [redacted] a [redacted] ze dne [redacted] jsou neplatné. Žalovaní byli zavázáni zaplatit

žalobcům na náhradě nákladů řízení částku 10.790,20 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Proti tomuto rozsudku podali žalobci včas odvolání, které směřovalo do odstavce II. výroku rozsudku a domáhali se v této části změnit rozsudek tak, aby žalobcům byla přiznána náhrada nákladů řízení ve výši 43.009,- Kč s DPH, když podle jejich názoru měla být žalobcům přiznána odměna za vyšší počet úkonů právní služby, a to tak, jak byly vyčísleny. Okresní soud přiznal odměnu pouze za základní úkony právní služby, a to přes procesní složitost věci, která nepatří mezi běžné a nezohlednil jiné úkony, přestože byly žalobcům poskytnuty.

Proti rozsudku okresního soudu podal včas odvolání 1. žalovaný, který se domáhal změnit rozsudek tak, aby žaloba byla zamítnuta. V odvolání uvedl, že zastává stále stejné stanovisko, kdy tvrdí, že žalobci v průběhu řízení neprokázali existenci naléhavého právního zájmu na své straně. I z tohoto důvodu měl okresní soud žalobu zamítnout. Zejména nesouhlasí se závěrem, který učinil okresní soud v napadeném rozsudku, kdy dle názoru soudu nelze nabídku obce v projednáváné věci považovat za řádné nabídkové řízení, protože zájemci byli od počátku uvedeni v omyl, když tento závěr byl vyvrácen tím, že záměr obce pronajmout předmětné nemovitosti byl řádným způsobem zveřejněn a 1. žalovaný proto tímto nemohl porušit příslušná ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích. Pokud pak po zveřejnění záměru obce pronajmout nemovitý majetek došlo k uzavření smlouvy o nájmu v menším rozsahu předmětu nájmu o nepatrnou část celkového předmětu nájmu, nelze tuto skutečnost považovat za důvod absolutní neplatnosti smlouvy o nájmu. První žalovaný oproti zveřejněnému předmětu nájmu následně nepronajal pouze malý objekt sloužící jako „váha“ pro Celní správu. Jednalo se o objekt na st. parcele č. [REDAKCE] o zastavěné ploše 18 m² a přilehlou parcelu č. [REDAKCE] – obslužnou komunikaci o výměře 163 m². Pokud zastupitelstvo obce rozhodlo, že nájemce není povinen v prvním roce užívání pronajatých nemovitostí platit nájemné, mělo tím na mysli poskytnutí slevy z nájemného, a to jednak z důvodu nezbytných oprav a úprav, které musel nájemce realizovat proto, aby mohl předmět nájmu začít užívat a také proto, aby obec budoucího nájemce podpořila při rozšiřování jeho aktivit směřujících k maximálnímu využití pronajatých nemovitostí a tedy i k poskytování služeb pro zkvalitnění života v obci. Prvý žalovaný tak nesouhlasí se závěrem soudu, že předmětná nájemní smlouva nemá náležitosti řádné nájemní smlouvy, protože obsahuje ujednání o tom, že po dobu od [REDAKCE] do [REDAKCE] je nájem sjednán bezúplatně, když úplatnost nájmu je jedním z atributů nájemní smlouvy. Tento závěr neodpovídá skutečnostem plynoucím z provedeného dokazování.

Odvolání proti rozsudku okresního soudu podal také 2. žalovaný, který navrhoval změnit rozsudek tak, aby žaloba byla zamítnuta. V odvolání 2. žalovaný poukazoval zejména na to, že žalobci nemají naléhavý právní zájem na určení neplatnosti předmětných právních úkonů a odkazoval na rozhodnutí NS ČR sp.zn. 28Cdo 4365/2009, 28Cdo 2506/2008, 28Cdo 4813/2007 a 28Cdo 4199/2009. V odvolání pak poukazoval na to, že ani jeden z žalobců se nezúčastnil nabídkového řízení vyhlášeného obcí [REDAKCE] když tyto okolnosti vyplynuly z výpovědí bývalých členů zastupitelstva obce [REDAKCE] obsažených v podáních vysvětlení čtených při ústním jednání konaném dne [REDAKCE]. O předmětný pronájem sice na základě zveřejněného záměru projevilo více subjektů, ale

žalobci mezi nimi nebyli, přestože jim v tom nic nebránilo. Okresní soud přes nespornou skutečnost, že žalobci nebyli účastníky předmětného výběrového řízení, neakceptoval a dovodil, že předmětné výběrové řízení nebylo řádné, neboť výsledek výběrového řízení neodpovídal podmínkám nabídky. Z toho nesprávně dovodil, že naléhavý právní zájem na určení neplatnosti předmětných smluv má kdokoliv, tj. každý existující subjekt bez ohledu, jestli o výběrové řízení projevil či neprojevil zájem. Tento závěr soudu prvního stupně je absurdní.

Žalobci a) a b) ve vyjádření k odvoláním žalovaných navrhovali potvrzení napadeného rozsudku jako věcně správného ve věci samé, pokud se týká výroku o náhradě nákladů řízení, rozhodnutí o něm ponechává na úvaze odvolacího soudu. K odvolání 2. žalovaného pak uvedli, že podmiňuje-li zákon platnost právního úkonu obce předchozím zveřejněním, schválením nebo souhlasem, opatří se listina, osvědčující tento právní úkon doložkou, již bude potvrzeno, že tyto podmínky jsou splněny. Záměr obce vyžaduje bezvadnost, tedy soulad mezi záměrem, nabídkou a následně uzavřenou smlouvou. Žalobci nemohli být neúspěšnými účastníky řízení, neboť žádné řízení, které by se konalo o záměru, jaký byl následně obsahem smlouvy, se nekonalo. Konalo se řízení o nájmu, nikoli o výpůjčce a dále bylo sděleno, že se nemovitosti pronajmou pouze jako celek, načež ani to nebylo nakonec obsahem smlouvy. Případní potencionální žadatelé pak byli uvedeni obcí v omyl, kdy byl zveřejněn nepravdivý záměr, a proto mají aktivní legitimaci napadnout žalobou daný právní úkon obce. Judikáty, na které odkazoval odvolatel, směřují na situaci, kdy je záměr obce bezvadný a pravdivý. To, co bránilo žalobcům účastnit se nabídkového řízení, byl samotný obsah zveřejněného záměru, tedy pronájem jako celek a pouze nájem. Kdyby bylo zveřejněno i to, že část období nemusí nájemce nic platit, protože tam bude výpůjčka a lze žádat i o část nemovitostí, žalobci by účast zvažovali. Odkazovali pak na rozhodnutí NS ČR sp.zn. 28Cdo 4813/2007. K odvolání 1. žalovaného pak žalobci uvedli, že tvrzení, že obec pronajala jen nepatrnou část nemovitostí oproti zveřejněnému záměru, je zcela zavádějící a v dané věci irelevantní, jelikož se jedná sice o velikostně nevýznamnou plochu, ale velmi významnou nákladovou položku při provozu nemovitostí a jejich údržbě. Dále mimo skutečnost, že právní úkon obce v zásadních otázkách nekoresponduje se zveřejněným záměrem, a proto je absolutně neplatný, je zde ještě jedna podstatná skutečnost, která prokazuje, že posouzení soudu prvního stupně bylo správné a nabídka obce nebyla míněna vážně. Dne [REDAKCE] se konalo zasedání zastupitelstva, tedy pouze 17 dní po zveřejnění nabídky, kdy v bodu 17/2 byl schválen pronájem žalovanému č. 2) a hned v bodě 17/6 bezplatné užívání některých nemovitostí, které měly být součástí celku pronajatého celku, Celní správě, tedy věc byla takto dopředu připravena. Záměrem bylo odradit ostatní zájemce povinností provozovat nákladné nápravové váhy, což mimo jiné obnáší topení přímotopy, kalibrace vah apod. Nic z toho 2. žalovaný nemusel, neboť nemovitosti byly ex post rozděleny pro dva zájemce. Bez komentáře pak ponechali tu část textu, kdy schválením výpůjčky se de facto myslela sleva z nájemného. I laik zná rozdíl mezi bezplatnou výpůjčkou a slevou z nájemného, navíc sleva do hodnoty nula není sleva. Bez komentáře pak ponechávají to, jak žalovaný 2) je obci prospěšný, provozování herny a navazujících služeb obci nic nepřináší, naopak žalovanému patrně vysoké zisky, ovšem v prostorách, které byly pronajaty a vypůjčeny za podmínek, které nemohou obstát. Zájem občanů je,

aby obec hospodařila se svým majetkem hospodárně a podle zákona a žádný z těchto atributů nebyl naplněn.

Odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek okresního soudu i řízení, které mu předcházelo a dospěl k závěru, že odvolání žalobců a) a b) důvodné není, odvolání 1. žalovaného a 2. žalovaného bylo podáno důvodně.

Okresní soud učinil správná skutková zjištění, která krajský soud přejímá a na která odkazuje. Platí to především pro zjištění, že 1. žalovaný zveřejnil Oznámení o záměru pronájmu nemovitostí ve vlastnictví obce s tím, že nabídky lze podat jako celek na všechny části uvedeného majetku v termínu do 29.7.2009. Nabídka byla zveřejněna dne 10.7.2009 a sejmuta dne 26.7.2009. Dne 30.9.2009 byla mezi žalovanými uzavřena nájemní smlouva na předmětné nemovitosti, a to na dobu určitou od 1.10.2009 do 30.9.2024. Nájem na dobu od 1.10.2009 do 30.9.2010 byl sjednán bezúplatně s odkazem na usnesení zastupitelstva obce č. 17/2 ze dne 12.8.2009. O nájmu za dobu od 1.10.2010 do 30.9.2024 bylo sjednáno, že jeho výše bude stanovena dodatkem ke smlouvě tak, že nájemné bude činit 8.000,- Kč měsíčně. Dne 23.6.2011 byla mezi žalovanými uzavřena dohoda o narovnání vážící se k nájemní smlouvě ze dne 30.9.2009, kde si žalovaní sjednali nájemné ve výši 8.000,- Kč měsíčně.

Podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř. lze návrhem na zahájení řízení uplatnit, aby bylo rozhodnuto o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Okresní soud se správně nejprve zabýval tím, zda žalobci a) a b) mají naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu žalovaných a dospěl podle názoru odvolacího soudu k nesprávnému právnímu závěru.

Judikatura Nejvyššího soudu již dovodila ve svých rozhodnutích, že žaloba na určení je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji, než jiné právní prostředky, vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby pak korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu. Nelze-li očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, není zde naléhavý právní zájem na takovém určení. Význam určovací žaloby je tedy ryze praktický.

Rozhodnutí soud I. stupně založil na právním závěru, že žalobci mají zájem na požadovaném určení, ačkoliv nebyli účastníky daného nabídkového řízení a nikdy zájem o nájem nemovitostí neprojevali. Rozhodnutí zastupitelstva obce o nájmu nemovitého majetku ve smyslu § 39 zák.č. 128/2000 Sb. patří do samostatné působnosti obce, kde zastupitelstvo rozhoduje jako demokratický zvolený orgán obce. Samospráva je vykonávána vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a vlastními prostředky samosprávních korporací. Právní úprava hospodaření s obecním majetkem je v České republice obsažena v § 38 a násl. zák.č. 128/2000 Sb. o obcích, když se jedná o konkretizaci článku 101 odst. 3 Ústavy České republiky. V předmětné věci je zcela zřejmé, že žalobci neuplatňují

prostřednictvím své žaloby na určení neplatnosti právních úkonů žalovaných svá subjektivní práva, vyplývající z práva soukromého, nýbrž se touto procesní cestou snaží dosáhnout nápravy jimi tvrzených nedostatků v postupu orgánu územně samosprávného celku při hospodaření s obecním majetkem a suplovat tak veřejnou kontrolu rozhodovací činnosti orgánu obce v její samostatné působnosti, činnosti, která je projevem výkonu práva na samosprávu a která je regulována především předpisy práva veřejného. Takovouto kontrolu pak nelze z výše uvedených důvodů činit prostřednictvím soukromoprávních žalob v civilním soudním řízení, když ke kontrole existují jiné právní nástroje. Občané obce jsou oprávněni sice hájit zájmy obce a mají nepochybně zájem žít v obci, která má zdravé a silné ekonomické zázemí, avšak prosazování takových zájmů nelze činit prostřednictvím civilního soudního řízení. Vzhledem k tomu, že tedy žalobci a) a b) netvrdili, že by byli účastníky nabídkového řízení a že by projevíli o nájem nemovitostí zájem, nemohli mít na požadovaném určení naléhavý právní zájem, poněvadž nájemní smlouva včetně narovnání neznamenala zásah do takových jejich subjektivních práv, která by mohla být chráněna soudním rozhodnutím v tomto řízení. V tomto směru odkazuje odvolací soud na konstantní judikaturu Nejvyššího soudu, např. rozhodnutí sp.zn. 28Cdo 4365/2009, 32Cdo 2389/2010.

Vzhledem k tomu, že odvolací soud, na rozdíl od okresního soudu, má za to, že žalobci a) a b) neprokázali naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právních úkonů žalovaných, z logiky věci je vyloučeno, aby přezkoumal napadený rozsudek i po stránce věcné, poněvadž takový přezkum je právě podmíněn naléhavým právním zájmem na určení neplatnosti právních úkonů.

Ze shora uvedených důvodů odvolací soud napadený rozsudek v souladu s ust. § 220 odst. 1 písm. a) o.s.ř. změnil tak, že žalobu žalobců zamítl.

V návaznosti na to změnil odvolací soud také rozhodnutí o náhradě nákladů řízení dle ust. § 224 odst. 2 o.s.ř. tak, že úspěšným žalovaným přiznal náhradu nákladů řízení před soudem I. stupně. Prvému žalovanému pak byla přiznána náhrada nákladů řízení v celkové výši 20.570,- Kč, když tyto náklady sestávají z 5 úkonů právní služby à 3.100,- Kč v souladu s ust. § 9 odst. 3 písm. a) ve spojení s ust. § 4 písm. b) vyhl.č. 177/1996 Sb. a § 7 a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhl.č. 177/1996 Sb., a to za převzetí a přípravu zastoupení, za vyjádření ze dne 14.12.2011, za vyjádření ze dne 1.11.2012, za účast u jednání dne 2.10.2012 a u jednání dne 14.11.2013 u okresního soudu, tj. 5x 3.100,- Kč, dále bylo přiznáno 5 režijních paušálů à 300,- Kč dle § 13 odst. 3 téže vyhlášky a 21% DPH z těchto částek, což je 3.570,- Kč.

Druhému žalovanému pak byla přiznána náhrada nákladů řízení v částce 17.000,- Kč, a to v souladu s ust. § 9 odst. 3, § 4 písm. b) a § 7, § 11 odst. 1 písm. b) a d) vyhl.č. 177/1996 Sb., a to za 5 úkonů právní služby, a to za převzetí a přípravu zastoupení, za vyjádření ze dne 12.12.2011, za 2 účasti u jednání před okresním soudem, a to dne 2.10.2012 a 14.11.2013 a za závěrečný návrh, tj. 5x 3.100,- Kč, dále bylo přiznáno 5 režijních paušálů à 300,- Kč dle § 13 odst. 3 téže vyhlášky, když ve zbytku se náhrady nákladů řízení 2. žalovaný výslovně vzdal.

V odvolacím řízení byli oba žalovaní úspěšní, a proto jim byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení, a to 1. žalovanému za 2 úkony právní služby podle ust. § 7, § 9 odst. 3, § 4 písm. b) a § 11 odst. 1 písm. d) a e) vyhl. č. 177/1996 Sb., a to 2 úkony právní služby à 3.100,- Kč, a to odvolání proti rozsudku okresního soudu a účast u odvolacího jednání dne 12.6.2014, 2 režijní paušály à 300,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl.č. 177/1996 Sb., náhrada za promeškaný čas 6x 100,- Kč, tj. 600,- Kč, cestovné z Krnova do Ostravy a zpět autem zn. Subaru RZ 7T08224, při ujetí celkem 130 km, při průměrné spotřebě 6,57 l/100 km, ceně nafty 36,- Kč/1l, sazbě 3,70 Kč za 1km, tj. celkem 788,- Kč, 21% DPH z těchto částek, tj. 1.719,- Kč a zaplacený soudní poplatek z odvolání v částce 2.000,- Kč.

Prvému žalovanému byla přiznána náhrada nákladů odvolacího řízení v částce 5.400,- Kč, když tyto náklady sestávají z 1 úkonu právní služby, tj. odvolání proti rozsudku okresního soudu podle § 7, § 9 odst. 3 písm. a), § 4 písm. b) a § 11 odst. 1 písm. d) vyhl.č. 177/1996 Sb. à 3.100,- Kč, dále byl přiznán 1 režijní paušál 300,- Kč dle § 13 odst. 3 téže vyhlášky, tj. 3.400,- Kč a 2.000,- Kč za zaplacený soudní poplatek z odvolání.

P o u č e n í: Proti tomuto rozsudku je možno podat dovolání do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku, prostřednictvím okresního soudu, k Nejvyššímu soudu ČR, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

V Ostravě dne 12.6.2014

Za správnost vyhotovení:
Eva Gergišáková

JUDr. Šárka Neuwirthová v.r.
předsedkyně senátu

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 07.07.2014, ve výroku II. vykonatelnosti dne 11.07.2014, ve výroku III. vykonatelnosti dne 11.07.2014, ve výroku IV. vykonatelnosti dne 11.07.2014, ve výroku V. vykonatelnosti dne 11.07.2014. Připojení doložky provedla Lucie Lakomá dne 14.08.2014.