

ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Vojtka a soudců JUDr. Martiny Vršanské a JUDr. Roberta Waltra v právní věci žalobce: **R. C.**, narozený XY, bytem XY, zastoupený JUDr. Petrem Bayerem, advokátem se sídlem náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 6, Cheb, proti žalovanému: **město Františkovy Lázně**, IČO 00253936, se sídlem úřadu Nádražní 208/5, Františkovy Lázně, zastoupené Mgr. Miroslavem Kutílkem, advokátem se sídlem Májová 1150/32, Cheb, o 2.542.502 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Chebu pod sp. zn. 15 C 100/2017, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 8. 11. 2018, č. j. 10 Co 202/2018-141, takto:

Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 8. 11. 2018, č. j. 10 Co 202/2018-141, **se zrušuje** a věc **se vrací** krajskému soudu k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

Okresní soud v Chebu mezitímním rozsudkem ze dne 11. 6. 2018, č. j. 15 C 100/2017-81, rozhodl, že žalovaný je povinen zaplatit žalobci částku, jejíž výše, úrokové příslušenství z prodlení a splatnost budou určeny v konečném rozhodnutí ve věci, (správně že „je dán základ nároku žalobce proti žalovanému na náhradu škody, představované ušlým ziskem“) za dobu od 10. 5. 2015 do 31. 7. 2017, po kterou žalobce jako nájemce nemohl provozovat kavárnu a prodejnu oplatek v domě č. p. XY a na části pozemkové parcely č. XY o výměře 294 m² na XY, neboť mu je žalovaný (pronajímatel) nepředal, ačkoli jej k tomu zavazovala platná nájemní smlouva ze dne 7. 11. 2014 (dále též jen „nájemní smlouva“). Okresní soud vyšel ze zjištění, že rozsudkem ze dne 14. 4. 2016, č. j. 8 C 164/2015-110, Okresní soud v Chebu zamítl žalobu, kterou se žalobce proti žalovanému domáhal předání nebytových prostor podle nájemní smlouvy, a Krajský soud v Plzni rozsudek okresního soudu potvrdil rozsudkem ze dne 10. 8. 2016, č. j. 15 Co 205/2016-143, poté co dospěl k závěru, že nájemní smlouva mezi účastníky byla sice uzavřena platně, ale vzhledem k tomu, že

žalovaný následně uzavřel novou platnou smlouvu ohledně stejných prostor s jiným nájemcem (panem M.), kterému nebytové prostory také již fyzicky předal, brání vyhovění žalobě ustanovení § 1763 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále též jen „o. z.“). V nyní projednávané věci se okresní soud ztotožnil s právním hodnocením Krajského soudu v Plzni ohledně platnosti nájemní smlouvy. Porušení smluvního ujednání žalovaným, který v rozporu s platnou smlouvou žalobci neumožnil výkon nájemního práva a podnikání, je dle okresního soudu příčinou ušlého zisku žalobce z podnikání v nebytových prostorách. Žalovaný proto za takto vzniklou škodu odpovídá podle § 2913 odst. 1 a § 2952 o. z.

Krajský soud v Plzni k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 8. 11. 2018, č. j. 10 Co 202/2018-141, změnil rozsudek okresního soudu tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Vytkl okresnímu soudu, že nekriticky přejal závěr Krajského soudu v Plzni z rozsudku ze dne 10. 8. 2016, č. j. 15 Co 205/2016-143, o platnosti nájemní smlouvy, ačkoli se jednalo o řízení s odlišným předmětem, a tedy i s odlišným okruhem právně významných skutečností, než je řízení současné. Odvolací soud na rozdíl od soudu okresního dospěl k závěru, že nájemní smlouva je absolutně neplatná podle § 588 o. z., neboť žalovaným uveřejněné záměry pronájmu nebytových prostor, které jejím uzavření předcházely, nesplňovaly požadavky § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Záměr na pronájem kavárny, prodejny oplatek, části kolonády a části pozemku pro venkovní posezení byl totiž zveřejněn postupně, na třikrát, nemovitě věci v něm nebyly označeny dostatečně určitě a souhrnně v jednom dokumentu. Části pozemků nejsou v záměrech nijak vymezeny, ani odkazem na plánek nebo nákres, u pronájmu stavby je uvedena podmínka složení nájmu nájemcem na rok dopředu, zatímco u záměrů na pronájem pozemků taková podmínka není.

Rozsudek odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, jehož přípustnost dovozuje z ustanovení § 237 o. s. ř. tím, že se odvolací soud při výkladu ustanovení § 13 o. z. odchýlil od judikatury Nejvyššího soudu, konkrétně od rozsudku ze dne 7. 1. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1071/2015, neboť jeho právní případ neposoudil obdobně jako případ obdobný, již dříve rozhodnutý, aniž odchylku ve svém rozhodnutí přesvědčivě odůvodnil. Shledal totiž neplatnou nájemní smlouvu, kterou jiný senát téhož odvolacího soudu v jiném sporu mezi týmiž účastníky shledal platnou. Jako judikatorně dosud neřešenou formuloval žalobce otázku požadavku na specifikaci obecně známého předmětu nájmu obce v záměru. Má totiž za to, že je-li objekt dlouhodobě v povědomí občanů obce znám, nemusí na zveřejňovaný záměr pronájmu být kladeny tak přísné požadavky jako v případě prodeje nemovitého majetku obce, který není občanům známý. Konečně by podle žalobce měl žalovaný za škodu odpovídat i v případě, že by daná nájemní smlouva byla neplatná, neboť neplatnost způsobil výhradně žalovaný a žalobce o ní nevěděl. Žalobce odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2011, sp. zn. 23 Cdo 431/2010, od jehož závěrů se odvolací soud odchýlil, pokud neuvážil důsledky neplatnosti, přičitatelné výhradně žalovanému. Žalobce proto navrhl zrušení rozsudku odvolacího soudu a vrácení věci k dalšímu řízení.

Žalovaný se ve vyjádření k dovolání ztotožnil se závěrem odvolacího soudu, že nájemní smlouva je absolutně neplatná podle § 588 o. z. pro nedostatky žalovaným zveřejněných záměrů na pronájem obecního majetku podle § 39 zákona o obcích. Nájemní smlouva měla zřejmě být uzavřena ohledně jiných nemovitostí, což však ze zveřejněných záměrů nevyplývalo. Záměry nejsou určeny jen občanům obce, kteří snad mohli mít povědomí o tom, která konkrétní provozovna je nabízena, ale i zájemcům mimo obec. Ostatně žalobce sám je z XY. Záměry na pronájem předmětných nebytových prostor byly v rozporu s povinností žalovaného nakládat hospodárně se svým majetkem, protože na základě nich uzavřená nájemní smlouva byla pro město nevýhodná.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), zastoupeným advokátem ve smyslu § 241 o. s. ř., a je přípustné pro posouzení právní otázky, zda neplatnost právního jednání obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích je neplatností absolutní a zda obec odpovídá za škodu, která v důsledku této neplatnosti vznikla; za daných skutkových okolností a za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. tato otázka dosud dovolacím soudem nebyla řešena. Dovolání je důvodné.

Podle § 39 odst. 1 zákona o obcích záměr obce prodat, směniti, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčiti hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zříditi právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce 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 jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.

Podle § 41 odst. 3 zákona o obcích k neplatnosti právního jednání z důvodů stanovených v § 39 odst. 1 a 2 přihlédne soud i bez návrhu.

Podle § 579 odst. 1 o. z. způsobil-li někdo neplatnost právního jednání, nemá právo namítnout neplatnost nebo uplatnit z neplatného právního jednání pro sebe výhodu. Podle odstavce druhého téhož ustanovení, kdo způsobil neplatnost právního jednání, nahradí škodu z toho vzniklou straně, která o neplatnosti nevěděla.

Ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích zakotvuje povinnost obce předtím, než přistoupí k právnímu jednání, jehož předmětem je pronájem nemovité věci ve vlastnictví obce, zveřejnit záměr uzavřít nájemní smlouvu nejméně po dobu 15 dnů před rozhodnutím orgánu obce, aby se k němu mohli vyjádřit zájemci a předložit nabídky, přičemž nemovitá věc má být v záměru označena údaji podle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné, a to absolutně, neboť k jeho neplatnosti soud přihlédne podle § 41 odst. 3 zákona o obcích i bez návrhu. Absolutní neplatnost právního jednání obce je způsobena nejen absencí jakéhokoliv zveřejnění, ale i zveřejněním záměru bez dostatečně určitého označení nemovité věci a bez konkrétní specifikace zamýšleného právního jednání.

Žalobcem předestřená právní otázka požadavků na specifikaci předmětu právního jednání v záměru obce, jímž obec dává na vědomí úmysl právní jednání učinit, již byla v judikatuře Nejvyššího soudu řešena. Podle ustálené judikatury účelem § 39 odst. 1 zákona o obcích je především navenek projevit vůli obce ohledně zamýšlené dispozice s jejím majetkem, a to takovým způsobem, z něhož kdokoli (tedy nejen občané dané obce) sezná, s kterým konkrétním majetkem hodlá obec naložit a jakým (zákonem předvídaným) způsobem. Je-li předmětem dispozice nemovitá věc, musí být označena v souladu s příslušným ustanovením zákona o katastru nemovitostí. Tyto obsahové požadavky platí i v případě záměru pronajmout objekt, jenž byl dlouhodobě provozován k určitému účelu a je místní veřejnosti znám, neboť záměr je určen předem neomezenému okruhu zájemců, kteří nemusí být s místními poměry seznámeni (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009, uveřejněný pod č. 45/2011 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Tyto judikatorní závěry se uplatní i za stávající právní úpravy zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014.

V této věci odvolací soud na základě zjištěného skutkového stavu (který přezkumu dovolacího soudu podle § 241a odst. 1 o. s. ř. nepodléhá) uzavřel, že zveřejněné záměry nevyhověly požadavku § 39 zákona o obcích, neboť záměr pronajmout nebytové prostory a části pozemků byl zveřejněn nikoli najednou, ačkoliv jde o společně využívané prostory, které byly následně pronajaty jednou smlouvou, ale třemi po sobě zveřejněnými záměry, v nichž nebyly nebytové prostory, ale zejména části pozemků popsány a konkretizovány tak, aby bylo každému (nejen občanům Františkových Lázní) jednoznačně jasné, o jaké nemovité věci se jedná. Tento závěr pokládá dovolací soud v napadeném rozsudku za dostatečně odůvodněný. Posouzení odvolacího soudu respektovalo shora citovanou judikaturu Nejvyššího soudu. Proto je nájemní smlouva neplatná, nikoli však podle § 588 o. z., ale její neplatnost vyplývá přímo z § 39 odst. 1 zákona o obcích, přičemž podle § 41 odst. 3 téhož zákona jde o neplatnost absolutní (případná neplatnost nájemní smlouvy podle § 588 o. z. by přicházela v úvahu při zjištěném nesouladu obsahu nájemní smlouvy s obsahem zveřejněných záměrů - viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010, avšak takový skutkový závěr odvolací soud neučinil). Dovolací námitka nesprávného právního posouzení neplatnosti nájemní smlouvy tedy není důvodná, stejně jako námitka nesprávné aplikace § 13 o. z. Odvolací soud nejen dostatečně odůvodnil svůj závěr o neplatnosti nájemní smlouvy, ale také vysvětlil, proč tuto dílčí právní otázku hodnotí jinak než jiný senát téhož soudu v jiném řízení. Postupoval tedy podle § 13 o. z.

Odůvodněná je však dovolací námitka nedostatečného hodnocení důsledků neplatnosti právního jednání obce. Skutečnost, že smlouva nebyla uzavřena platně, může nájemci způsobit škodu, představovanou například náklady vynaloženými na přípravu smlouvy či podnikatelského záměru, ale též ušlým ziskem. Důsledky absolutní neplatnosti smlouvy řešila soudní judikatura již za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013 [viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 25 Cdo 1097/2002, podle něhož důsledkem absolutní neplatnosti smlouvy je (příp. vedle vzájemné restituční povinnosti účastníků podle § 457 obč. zák.) odpovědnost toho, komu lze přičíst zavinění na způsobení neplatnosti smlouvy, za škodu, která v důsledku neplatnosti vznikla]. Vzhledem k tomu, že odpovědnost za škodu, jejíž příčinou je neplatně uzavřená smlouva s obcí, zákon o obcích neupravuje, uplatní se pro tyto případy obecná právní úprava, tedy občanský zákoník (§ 9 odst. 2 o. z.), a to ustanovení § 579 o. z. Odstavec 1 citovaného ustanovení, podle něhož ten, kdo způsobil neplatnost právního jednání, nemá právo neplatnost namítnout, se vztahuje pouze na neplatnost relativní. Absolutní neplatnost působí ex lege a soud k ní přihlíží z úřední povinnosti, skutečnost, zda některý z účastníků absolutní neplatnost právního jednání způsobil, nemá vliv na závěr o neplatnosti právního jednání, ani na způsob jejího uplatnění. Způsobení absolutní neplatnosti však může být důvodem k náhradě škody touto neplatností způsobené podle § 579 odst. 2 o. z. Povinnost nahradit škodu představuje samostatnou skutkovou podstatu náhrady škody, jejímž předpokladem je způsobení neplatnosti právního jednání [viz Lavický, P. a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 2071].

Je-li právní jednání obce absolutně neplatné podle § 39 odst. 1 a § 41 odst. 3 zákona o obcích, odpovídá obec za škodu tím vzniklou za podmínek § 579 odst. 2 o. z. V daném případě odvolací soud shledal důvody neplatnosti nájemní smlouvy, tvrzené žalovaným, které spočívají v porušení závazného postupu podle § 39 zákona o obcích. Žalobce po celou dobu řízení tvrdil, že nájemní smlouva má být pokládána za platnou, sám ji za platnou pokládal a o její neplatnosti nic nevěděl. Proto bylo namístež žalobcem uplatněný nárok posoudit podle § 579 odst. 2 o. z., což odvolací soud neučinil a zmíněné ustanovení pomínil, ačkoli na něj žalobce odkazoval a žalovaný se v odvolání jeho aplikaci (byť obsahově jen proti jeho prvému odstavci) bránil. Právní posouzení

uplatněného nároku odvolacím soudem tak bylo neúplné, a závěr, že žalobce nemá právo na náhradu škody, je předčasné.

Dovolací soud proto podle § 243e odst. 1 a 2 o. s. ř. zrušil rozsudek odvolacího soudu a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

Právní názor vyslovený v tomto rozsudku je závazný (§ 243g odst. 1 věta první za středníkem o. s. ř.). Odvolací soud se v dalším průběhu řízení s přihlédnutím k § 579 odst. 2 o. z. vypořádá s námitkou žalobce, že žalovaný má za škodu odpovídat i v případě, že je nájemní smlouva ze dne 7. 11. 2014 neplatná, neboť žalobce o této neplatnosti nevěděl. O náhradě nákladů včetně nákladů řízení dovolacího rozhodne soud v souvislosti s konečným rozhodnutím ve věci samé (§ 151 odst. 1 o. s. ř.).

Poučení: Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 19. 12. 2019

JUDr. Petr Vojtek
předseda senátu