



ČESKÁ REPUBLIKA

NÁLEZ

Ústavního soudu

Jm é n e m r e p u b l i k y

Ústavní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Vlasty Formánkové, soudce zpravodaje Miloslava Výborného a soudkyně Michaely Židlické o ústavní stížnosti **Občanského sdružení „Zubatého 1“** se sídlem Zubatého 1/269, 150 00 Praha 5 – Smíchov, zastoupeného JUDr. Hanou Marvanovou, advokátkou, AK se sídlem Vodičkova 41, 110 00 Praha 1, proti rozsudkům Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 16. 10. 2008 č. j. 25 C 160/2006-157 a Městského soudu v Praze ze dne 24. 3. 2009 č. j. 15 Co 65/2009-182 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 1. 2011 č. j. 28 Cdo 4132/2009-204, za účasti 1. Obvodního soudu pro Prahu 5, 2. Městského soudu v Praze a 3. Nejvyššího soudu jako účastníků řízení a vedlejších účastníků 1. Městské části Praha 5 se sídlem Štefánikova 13 – 15, Praha 5 2. hlavního města Praha se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, zastoupeného JUDr. Světlanou Semrádovou Zvolánkovou, advokátkou, AK se sídlem Karlovo nám. 18, Praha 2 a 3. společnosti DENIKA REAL 2000, a. s. se sídlem Mařátkova 1075/11, Ostrava, zastoupené Mgr. Barborou Kubinovou, advokátkou, AK se sídlem Milešovská 6, 130 00 Praha 3, takto:

Rozsudky Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 16. 10. 2008 č. j. 25 C 160/2006-157 a Městského soudu v Praze ze dne 24. 3. 2009 č. j. 15 Co 65/2009-182 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 1. 2011 č. j. 28 Cdo 4132/2009-204 se zrušují, neboť postupem předcházejícím jejich vydání došlo k porušení základního práva stěžovatele na spravedlivý proces zaručeného článkem 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Odůvodnění:

I.

1. Stěžovatel žádá zrušení v záhlaví označených rozhodnutí obecných soudů v jeho věci pro porušení článku 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“) a jeho práva na samosprávu dle článku 101 Ústavy.

II.

2. Ústavní soud si vyžádal spis Obvodního soudu pro Prahu 5 sp. zn. 25 C 160/2006, z něhož zjistil následující.

3. Obvodní soud pro Prahu 5 rozsudkem ze dne 16. 10. 2008 č. j. 25 C 160/2006-157 zamítl stěžovatelovu žalobu na určení, že hlavní město Praha je vlastníkem ve výroku rozsudku blíže specifikované budovy č. p. 269 a stavebního pozemku, na němž budova stojí. Shledal nedostatek aktivní legitimace stěžovatele k podání žaloby, protože poté, kdy s ním žalovaný neuzavřel kupní smlouvu ohledně těchto nemovitostí na základě stěžovatelovy nabídky v prvním nabídkovém řízení vedeném Městskou částí Praha 5, v nabídkovém řízení o novém záměru již stěžovatel žádnou nabídku nepředložil. Následně uzavřenou kupní smlouvu mezi žalovaným a společností DENIKA REAL 2000, a. s. nepovažoval soud za neplatnou a ke skutečnosti, že podmínka složení kauce 5 000 000 Kč v druhém nabídkovém řízení nebyla schválena zastupitelstvem městské části, uvedl, že taková povinnost ze zákona nevyplývá. Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 24. 3. 2009 č. j. 15 Co 65/2009-182 rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil. Akceptoval jeho závěr o stěžovatelově nedostatku aktivní věcné legitimace k podání žaloby, neboť vzhledem k jeho neúčasti v druhém nabídkovém řízení se sporný právní vztah nemůže dotýkat jeho právní sféry; z tohoto důvodu považoval věcné přezkoumání žaloby za vyloučené. Nejvyšší soud usnesením ze dne 3. 1. 2011 č. j. 28 Cdo 4132/2009-204 stěžovatelovo dovolání odmítl pro nepřipustnost, neboť o dovolatelem nastolené právní otázce opakovaně judikoval, přičemž napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo s touto judikaturou v souladu.

III.

4. Stěžovatel uvádí, že byl založen nájemci bytů v budově č. p. 269, Zubatého 1 za účelem privatizace tohoto domu i pozemku, na němž stojí. Nájemci bytů neúspěšně v letech 1992 a 1997 žádali Městskou část Praha 5 (dále též „městská část“) o prodej bytů v tomto domě a ta teprve na základě jejich třetí žádosti v roce 2002 schválila dne 14. 1. 2003 a zveřejnila dne 17. 1. 2003 záměr o přímém prodeji předmětných nemovitostí, přičemž cena nemovitostí dle znaleckého posudku činila 28 647 150 Kč. Stěžovatel v nabídkovém řízení nabídl nejvyšší kupní cenu 28 650 000 Kč a následně ji zvýšil na 33 300 000 Kč na základě žádosti starosty městské části Milana Jančíka o zvýšení na 33 000 000 Kč až 35 000 000 Kč. Rada městské části však s prodejem nemovitostí na základě zveřejněného záměru nesouhlasila a dne 3. 6. 2003 schválila záměr nový s minimální nabízenou cenou 33 400 000 Kč. Tento záměr byl zveřejněn ode dne 6. 6. 2003 do dne 23. 6. 2003, přičemž navíc obsahoval podmínku přijetí nabídky složením jistiny ve výši 5 000 000 Kč. Žádosti stěžovatele o prodloužení lhůty z důvodu získání úvěru ke složení jistiny nebylo vyhověno, a protože společnost

DENIKA REAL 2000, a. s. s nabídkou 33 500 000 Kč se jako jediná zúčastnila nabídkového řízení a složila jistinu, byla kupní smlouva ohledně předmětných nemovitostí uzavřena s ní.

5. Stěžovatel je přesvědčen, že uzavřená kupní smlouva je neplatná, neboť druhý záměr byl zveřejněn vadně, a to jednak z důvodu, že neodpovídal záměru schválenému, neboť v něm byla dodatečně doplněna podmínka složení jistiny ve výši 5 000 000 Kč, a jednak pro rozpor se zákonem č. 131/2000 Sb. a obecně závaznou vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, protože nebyl podepsán starostou městské části či jeho zástupcem, ale vedoucím odboru obchodních aktivit. Podmínku složení takto vysoké jistiny v krátké lhůtě považuje stěžovatel za diskriminační a „nemožnou“ pro řadu uchazečů z řad sdružení a bytových družstev, přičemž vyjadřuje domněnku, že výběrové řízení bylo „šito na míru“ konkrétnímu zájemci, s nímž nakonec byla kupní smlouva uzavřena. Výběrové řízení nebylo dle jeho názoru korektní, odporovalo dobrým mravům, a zákon obcházelo či dokonce jeho účelu odporovalo. Stěžovatel zdůrazňuje, že účast v druhém nabídkovém řízení mu znemožnila právě ona diskriminační podmínka, a má za to, že je třeba vzít v úvahu i veřejnoprávní rozměr celé záležitosti, neboť se jedná o nakládání s veřejným majetkem. Podotýká, že o prodeji bylo rozhodnuto na základě žádosti členů stěžovatele; privatizace bytového fondu do vlastnictví právnických osob založených nájemci těchto bytů je standardním postupem uplatňovaným jinými městskými částmi.

IV.

6. Ústavní soud vyžádal od účastníků a vedlejších účastníků vyjádření.

7. Obvodní soud pro Prahu 5 se k ústavní stížnosti – ač vyzván – nevyjádřil.

8. Městský soud v Praze navrhl, aby „ústavní stížnost jako neopodstatněná byla zamítnuta“, neboť nedošlo porušení základních práv stěžovatele. Odkázal na odůvodnění napadeného rozsudku a dodal, že soud postupoval ve věci zcela standardně a z důvodů, které podrobně vysvětlil, dospěl k závěru, že stěžovatel není aktivně věcně legitimován a nedostává se mu ani naléhavý právní zájem na požadovaném určení. Podotkl, že dovolací soud se s právním názorem městského soudu ztotožnil.

9. Nejvyšší soud navrhl odmítnutí ústavní stížnosti pro zjevnou neopodstatněnost. Upozornil, že dovolání bylo shledáno nepřipustným z důvodu neexistence zásadního právního významu napadeného rozhodnutí; Nejvyšší soud stejně jako soudy nižších instancí se vypořádal s otázkou aktivní legitimace stěžovatele v souladu s ustálenou judikaturou. Považoval za nezbytné zopakovat, že právní vztah vyplývající z kupní smlouvy uzavřené mezi městskou částí a společností DENIKA REAL 2000, a. s. se nijak nedotýkal právního postavení stěžovatele, který se navíc nezúčastnil posledního zveřejněného záměru, a městská část tak nebyla povinna nemovitosti stěžovateli prodat, resp. vyhovět jeho finanční nabídce.

10. Vedlejší účastnice Městská část Praha 5 ponechala rozhodnutí o ústavní stížnosti zcela na Ústavním soudu, protože „s ohledem na své původní postavení v předmětné věci nepovažuje za vhodné, resp. potřebné se k věci vyjadřovat.“

11. Vedlejší účastník hlavní město Praha navrhl odmítnutí, resp. zamítnutí ústavní stížnosti. Podle jeho názoru obecné soudy v souladu s judikaturou dospěly k závěru o nedostatku aktivní legitimace stěžovatele k podání žaloby, neboť jeho účast v prvním výběrovém řízení automaticky nemůže být považována za účast v řízení druhém; účast v něm nebyla stěžovateli odepřena a o možnosti učinit nabídku ke koupi byl písemně vyzooměn. Rovněž vyjádřilo souhlas se závěrem, že stěžovatel neosvědčil naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť ani vyhovění jeho žalobě by nemělo dopad do jeho právního postavení vzhledem k tomu, že se druhého nabídkového řízení neúčastnil a městská část by nebyla povinna s ním kupní smlouvu uzavřít. Dle jeho mínění se stěžovatel žalobou domáhal přezkumu celého privatizačního projektu, avšak k tomu jsou určeny jiné právní nástroje a postupy. Přestože obvodní soud neměl povinnost se věcí více po právní stránce zabývat, dospěl ke správnému závěru o absenci absolutní neplatnosti kupní smlouvy; vedlejší účastník na podrobné odůvodnění jeho rozsudku odkázal.

12. Vedlejší účastnice DENIKA REAL 2000, a. s. navrhla odmítnutí ústavní stížnosti pro zjevnou neopodstatněnost, neboť tuto kvalifikovala uje jako zneužití Ústavního soudu coby další instance v systému obecných soudů. Tvrdila, že nebylo porušeno žádné ústavně zaručené právo stěžovatele, a podotkla, že stěžovatel ani není schopen uvést, jaké jeho právo a jakým způsobem bylo porušeno. Vyjádřila přesvědčení, že podmínky pro podání nabídky a konečné rozhodnutí o osobě kupujícího jsou čistě na úvaze městské části, přičemž ta byla vázána pouze ustanovením § 36 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze, dle kterého se při úplatném převodu obvykle sjednává cena v daném místě a čase obvyklá. Vzhledem k tomu, že cena stanovená znaleckým posudkem byla nižší než skutečná kupní cena, městská část nejednala v rozporu se zákonem či nehospodárně. Podmínka složení kauce nebyla diskriminační; šlo o podmínku běžného obchodního styku směřující k zjištění solventnosti zájemce. Souhlasila rovněž se závěrem obecných soudů, že stěžovateli nesvědčila aktivní legitimace, protože nedokázal doložit naléhavý právní zájem na požadovaném určení. K nesouladu zveřejněného záměru se záměrem schváleným uvedla, že usnesení je závazné pouze uvnitř městské části, nemá povahu obecně závazného předpisu a nelze se na něj odvolávat; projevem vůle městské části je až samotné uzavření kupní smlouvy.

13. V replice k vyjádřením obecných soudů stěžovatel, opíraje se o nálezu sp. zn. III. ÚS 17/95, vyjádřil svůj nesouhlas s jejich názorem o nedostatku aktivní legitimace k podání žaloby z důvodu nedotčení právního postavení stěžovatele. Pokud by totiž kupní smlouva byla absolutně neplatná a nemovitosti by tedy byly stále ve vlastnictví hlavního města Prahy, změnilo by se právní postavení stěžovatele tak, že by se mohl účastnit nabídkového řízení za předpokladu, že by nebylo provázáno diskriminační podmínkou a probíhalo by řádně v souladu s právními předpisy. Oponoval též názoru hlavního města Prahy obsaženému v jeho vyjádření, dle kterého stěžovateli nebyla odepřena účast v nabídkovém řízení; namítl, že jako neziskový subjekt nemohl získat podnikatelský úvěr, takže ani nemohl dostát požadavku složení jistiny ve velmi krátké lhůtě. Taktéž nesouhlasil s tvrzením společnosti DENIKA REAL 2000, a. s., dle kterého podmínky prodeje jsou čistě na úvaze městské části; volnost obce jako veřejnoprávní korporace při nakládání s jejím (veřejným) majetkem je totiž oproti soukromoprávním subjektům výrazně omezena.

V.

14. Za souhlasu účastníků řízení bylo od ústního jednání upuštěno podle ustanovení § 44 odst. 2 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o Ústavním soudu“).

VI.

15. Dříve, než může Ústavní soud přikročit k přezkumu opodstatněnosti či důvodnosti ústavní stížnosti, je povinen zkoumat splnění podmínek její projednatelnosti. V dané věci zjistil Ústavní soud, že formálně bezvadnou ústavní stížnost předložil včas k podání ústavní stížnosti oprávněný a řádně zastoupený stěžovatel; současně jde o návrh, k jehož projednání je Ústavní soud příslušný. Po zvážení okolností předložené věci dospěl Ústavní soud k závěru, že podaná ústavní stížnost je důvodná.

16. Ústavní soud je dle článku 83 Ústavy soudním orgánem ochrany ústavnosti, přičemž v rámci této své pravomoci mj. rozhoduje o ústavních stížnostech proti pravomocnému rozhodnutí a jinému zásahu orgánu veřejné moci do ústavně zaručených základních práv a svobod [srov. článek 87 odst. 1 písm. d) Ústavy]. Jestliže je ústavní stížnost vedena proti rozhodnutí obecného soudu, není povinnost ústavněprávní argumentace naplněna, je-li namítána toliko věcná nesprávnost či nerespektování jednoduchého práva, neboť takovou argumentací Ústavní soud je staven do role pouhé další instance v soustavě obecných soudů, již však není. Pravomoc Ústavního soudu je totiž založena toliko k přezkumu z hlediska ústavnosti, tedy ke zkoumání, zda postupem a rozhodováním obecných soudů nebylo zasaženo do ústavně zaručených práv stěžovatele a zda lze řízení jako celek považovat za spravedlivé.

17. Obsahem práva na spravedlivý proces zaručeného článkem 36 odst. 1 Listiny a článkem 6 odst. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“) je garance možnosti domáhat se svého práva stanoveným postupem u nezávislého a nestranného soudu (srov. článek 36 odst. 1 Listiny). To znamená oprávnění předložit zákonnému soudci svou věc k posouzení a požívat všech práv vyplývajících z postavení účastníka řízení, především práva skutkově a právně argumentovat. Tomu pak odpovídá povinnost obecného soudu své rozhodnutí řádně odůvodnit, přičemž se musí vypořádat s námitkami uplatněnými účastníky řízení, a to způsobem odpovídajícím míře jejich závažnosti [srov. náleží sp. zn. IV. ÚS 1834/10 ze dne 22. 11. 2010 (N 231/59 SbNU 357)]. Neplatí však odtud garance rozhodnutí „správného“, natožpak rozhodnutí, jež stěžovatel za správné pokládá (srov. např. usnesení sp. zn. III. ÚS 439/11 ze dne 2. 6. 2011, dostupné na <http://nalus.usoud.cz>).

18. Imanentní součástí práva na spravedlivý proces je právo na přístup k soudu. Evropský soud pro lidská práva již v rozsudku ve věci Golder proti Spojenému Království (ze dne 21. 2. 1975 č. 4451/70) konstatoval, že procesní záruky obsažené v článku 6 odst. 1 Úmluvy, týkající se spravedlivosti, veřejnosti a rychlosti řízení, by neměly žádný smysl, kdyby nebyl chráněn přístup k soudům, jenž je předběžnou podmínkou pro užívání těchto záruk. S odkazem na principy výsadního postavení práva a zákazu veškeré svévolné moci, které stojí v pozadí značné části Úmluvy, tehdy dospěl k závěru, že přístup k soudům je inherentním aspektem záruk zakotvených v článku 6 Úmluvy (srov. náleží sp. zn. II. ÚS 1739/11 ze dne 20. 9. 2011, dostupný na <http://nalus.usoud.cz>, odst. 11.). Právo na přístup k soudu však není absolutní a může

být zákonem omezeno. Při aplikaci omezení musí být dbáno toho, aby přístup k soudu nebyl omezen či redukován takovým způsobem či v takovém rozsahu, že by byla porušena samotná esence tohoto práva (srov. nález sp. zn. Pl. ÚS 29/11 ze dne 21. 2. 2012, dostupný na <http://nalus.usoud.cz>, odst. 40.). Omezení práva na přístup k soudu může vyplývat buď přímo z právního předpisu, nebo může být důsledkem jeho interpretace a aplikace v konkrétním případě; pak je nutno vždy zkoumat, zda právní předpis byl vyložen a použit způsobem, který vyhovuje podmínkám omezení práva na přístup k soudu, tj. nedotčení samotné podstaty práva, existence legitimního cíle, rozumný poměr mezi použitými prostředky a sledovaným cílem [srov. nález sp. zn. I. ÚS 566/07 ze dne 5. 8. 2009 (N 176/54 SbNU 209), odst. 26.].

19. Judikatura obecných soudů zastává stanovisko, že absolutní neplatnosti smlouvy o převodu nemovitosti z majetku obce se může dovolat jen ten, kdo je v tomto řízení aktivně legitimován, tedy ten, kdo má naléhavý právní zájem (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2506/2008 ze dne 9. 12. 2008). Aktivně legitimovanými k podání takové žaloby mohou být pouze osoby, do jejichž právních poměrů by se určení neplatnosti smlouvy mohlo promítnout (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4813/2007 ze dne 25. 2. 2009), tedy neúspěšný účastník nabídkového řízení (srov. rozsudky sp. zn. 28 Cdo 4813/2007, sp. zn. 28 Cdo 1895/2001 ze dne 22. 5. 2002 a sp. zn. 28 Cdo 4199/2009 ze dne 20. 10. 2010) či potenciální účastník nabídkového řízení, který by nabídku obci předložil, pokud by záměr obce o převodu majetku byl řádně zveřejněn tak, aby se o něm mohl dozvědět (srov. usnesení sp. zn. 30 Cdo 3473/2007 ze dne 25. 11. 2008 a sp. zn. 30 Cdo 3087/2006 ze dne 23. 10. 2007). Aktivní legitimaci a naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu tedy nemá každý, kdo neplatnost tvrdí (srov. rozsudek sp. zn. 28 Cdo 2506/2008 ze dne 9. 12. 2008); určovací žaloba nemůže být prostředkem kontroly občanů hospodaření s obecním majetkem (srov. rozsudek sp. zn. 28 Cdo 4365/2009 ze dne 24. 3. 2010). Judikatura obecných soudů dodává, že kdyby byla komukoli přiznána aktivní legitimace k podání takové žaloby, mohl by kdokoli žalovat neplatnost kteréhokoliv právního úkonu, což by vedlo k protismyslým důsledkům (srov. rozsudek sp. zn. 28 Cdo 2506/2008).

20. Citovaná judikatura obecných soudů je rozumná a přiléhavá, neboť soudní rozhodování neslouží k řešení teoretických akademických sporů, jejichž výsledek se nijak nepromítne do právní sféry účastníka řízení, ani k zatěžování soudů nesmyslnými či šikanózními žalobami a také nenahrazuje kontrolní mechanismy v rámci územní samosprávy. Cílem soudního řízení totiž je poskytnout ochranu právům (srov. článek 4 a 90 Ústavy), tedy podmínky pro rozhodování obecného soudu jsou dány pouze tehdy, jestliže subjektivní práva jedince mohou být reálně dotčena. V projednávané věci však obecné soudy aplikovaly tyto judikatorní závěry mechanicky, nezohlednily specifické okolnosti případu a v důsledku uvedeného přijaly rozhodnutí ústavně neakceptovatelná.

21. Obec (v projednávaném případě městská část) požívá smluvní volnosti v tom ohledu, že se může svobodně rozhodnout, zda a za jakých podmínek uzavře kupní smlouvu, přičemž je oprávněna stanovit detailní kritéria výběru zájemce o koupi včetně takových, které dovolují předpokládat, že nabyvatel bude finančně zajištěný řádný hospodář schopný o nemovitost řádně pečovat. Současně však nesmí zapomenout, že nabídkové řízení musí probíhat v souladu s dobrými mravy a principy slušnosti, tedy aby předem stanovená kritéria nebyla chápána pouze jako záminka pro výběr předem stanoveného zájemce (srov. usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4108/2008 ze

dne 3. 9. 2009). Okolnosti projednávané věci posuzované ve svém souhrnu nasvědčují tomu, že právě k tomuto účelu sloužilo nové nabídkové řízení zahájené zveřejněním druhého záměru dne 6. 6. 2003. Stanovení jistiny ve výši 5 000 000 Kč jakožto podmínky pro účast v druhém nabídkovém řízení se jeví jako čistě diskriminační kritérium vedoucí k účelovému zabránění účasti stěžovatele v tomto řízení a umožnění prodeje nemovitostí předem vybranému zájemci. Zavedení takové podmínky samo o sobě diskriminační není, protože může zcela oprávněně směřovat k potvrzení vážného zájmu subjektu, který nabídku činí. Takové záruky však nebylo městské části třeba, neboť nájemci i občanské sdružení stabilně po celé desetiletí projevovali zájem o koupi předmětných nemovitostí, vyhověli žádosti starosty o zvýšení nabízené kupní ceny v prvním nabídkovém řízení, projevovali snahu zúčastnit se druhého nabídkového řízení a vyvíjeli úsilí k získání úvěru ke složení jistiny, tedy činili všechny kroky k tomu, aby mohli nemovitosti získat do svého vlastnictví. Legitimním důvodem pro stanovení podmínek výběru zájemce může být také zajištění solventnosti zájemce, což však složení zálohy nezaručuje; ta pouze prokazuje, že zájemce disponuje částkou ve výši zálohy, ale nikoli, že je schopen uhradit celou kupní cenu. Městské části bylo známo, že koupi nemovitostí by nájemci financovali z úvěru, tedy zcela běžným a standardním způsobem, kterým občané v současnosti nabývají vlastnické právo k nemovitostem určeným k zajištění jejich bytové potřeby, přičemž tento proces nebývá nadměrně komplikovaný či zdlouhavý. Nic nenasvědčuje tomu, že by městská část usilovala o prodej nemovitostí a zaplacení kupní ceny v krátké lhůtě, která by nedostačovala k vyřízení úvěru ze strany nájemců, poněvadž nabídkové řízení bylo ukončeno 23. 6. 2003, prodej společnosti DENIKA REAL byl schválen zastupitelstvem městské části dne 18. 9. 2003 s tím, že má být realizován do dne 31. 3. 2004. Vše je umocněno skutečností, že ani výsledná kupní cena 35 500 000 Kč zaplacená společností DENIKA REAL, která se jen nepatrně odlišuje od ceny nabídnuté stěžovatelem v prvním nabídkovém řízení (35 300 000 Kč) a stanovené minimální ceny v druhém záměru (35 400 000 Kč), nenasvědčí o vážné nespokojenosti městské části s nabídkou stěžovatele a nutností zveřejnit nový záměr.

22. Ústavní soud zdůrazňuje, že nezpochybňuje právo obce, resp. městské části opakovaně vyhlásit nabídkové řízení ohledně téže nemovitosti či vymezit podmínky, které musí splňovat zájemce o jejich koupi, případně podmínky prodeje, nicméně i takový postup musí mít racionální a obhajitelnou základnu a nesmí sloužit k podezřelému a netransparentnímu nakládání s obecním majetkem.

23. Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vyvlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamená, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak byť by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.

24. Na základě již výše analyzovaných okolností projednávaného případu posuzovaných ve vzájemné souvislosti je třeba uzavřít, že podmínka složení jistiny ve výši 5 000 000 Kč v krátké lhůtě v opakovaném nabídkovém řízení, jehož výsledek stran nejvyšší nabídnuté kupní ceny se výrazně nelišila od nabídky, kterou stěžovatel učinil v předchozím nabídkovém řízení, měla diskriminační povahu s cílem zamezit účasti stěžovatele v druhém nabídkovém řízení vytvořením podmínek pro výběr předem stanoveného zájemce. Tento závěr pak s sebou nese ten důsledek, že při vymezení okruhu osob legitimovaných k podání žaloby o určení neplatnosti napadené kupní smlouvy je nutno nepřikládat právní relevanci podmínce složení jistiny, takže na stěžovatele mělo být pohlíženo v duchu výše citované judikatury Nejvyššího soudu jako na potenciálního účastníka nabídkového řízení, jemuž svědčí žalobní legitimace a právní zájem na požadovaném určení, neboť nebylo-li by diskriminační podmínky, stěžovatel by se druhého nabídkového řízení zúčastnil. Jestliže obecné soudy dospěly k odlišnému závěru, když formalisticky šly na – jinak racionálním a akceptovatelném – judikatorním výkladu otázky aktivní legitimace a naléhavého právního zájmu na požadovaném určení, aniž by zohlednily specifické okolnosti dané věci, stalo se právo v jejich rukou nástrojem nespravedlnosti a prostředkem ochrany nepřijatelných praktik městské části při rozhodování o nakládání s veřejným majetkem. Obecné soudy tak porušily právo stěžovatele na spravedlivý proces dle článku 36 odst. 1 Listiny, neboť mu odepřely přístup k soudu ve smyslu věcného projednání žaloby a následně jím podaných opravných prostředků do rozhodnutí ve věci učiněných. Toto zjištění postačí pro závěr o důvodnosti ústavní stížnosti bez toho, aby Ústavní soud musel detailně řešit otázku platnosti uzavřené kupní smlouvy.

25. Právní názory v nálezu Ústavního soudu vyjádřené jsou v dalším řízení pro obecné soudy závazné dle článku 89 odst. 2 Ústavy.

26. Z výše vyložených důvodů shledal Ústavní soud podanou ústavní stížnost důvodnou a napadená rozhodnutí obecných soudů zrušil podle ustanovení § 82 odst. 1 a odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu.

Poučení: Proti rozhodnutí Ústavního soudu se nelze odvolat.

V Brně dne 20. června 2012

Vlasta Formánková
předsedkyně senátu Ústavního soudu