10. 5. 2005

ID: 33189

Jednání jménem obce

Právní úkon, učiněný starostou, který směřuje k „ukončení nájmu“ nemovitostí, aniž tomu předchází rozhodnutí obecní rady o ukončení nájemní smlouvy, je právním úkonem absolutně neplatným podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem. Oprávnění rozhodnout o skončení nájemní smlouvy je vyhrazeno obecní radě a teprve poté je starosta oprávněn smlouvu jménem obce uzavřít.

(Rozsudek Nejvyššího soud České republiky sp.zn. 26 Cdo 1829/2002, ze dne 16.10.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Mgr. M. K., správce konkursní podstaty úpadce C. C., a. s., zastoupeného advokátem, proti žalovaným 1) městské části P., zastoupené advokátem, a 2) obci město P., zastoupené advokátkou, o zpřístupnění nemovitostí, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 7 C 395/2000, o dovolání první žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. června 2002, č. j. 64 Co 47/2002, 64 Co 48/2002-226, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 5 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 13. června 2001, č. j. 7 C 395/2000-132, ve spojení s doplňujícím rozsudkem ze dne 18. prosince 2001, č. j. 7 C 395/2000-180, zamítl žalobu, aby první žalované a druhé žalované byla uložena povinnost každé z nich samostatně a oběma společně a nerozdílně zpřístupnit žalobci (C. C., a. s.) „komplex budov Polikliniky N. v S. ulici č. p. 2451 včetně pozemků parc. č. 3117 o výměře 3661 m2 (zdravotní středisko), parc. č. 3118 o výměře 82 m2(trafo), parc. č. 3119 o výměře 592 m2, parc. č. 3120 o výměře 3442 m2 a parc. č. 3121 o výměře 1910 m2 v katastrálním území S.“ (dále jen „předmětné nemovitosti“, resp. „nemovitosti“) a umožnit jeho užívání v souladu s nájemní smlouvou obsaženou v dokumentu nazvaném „Dodatek ke smlouvě o nájmu komplexu budov P. a zajištění základních zdravotnických služeb ze dne 23. září 1994 ve znění dodatků ze dne 20. února 1995 a 23. září 1995“ ze dne 4. července 1997 (dále jen „nájemní smlouva“), a rozhodl o nákladech řízení.

Proti rozhodnutí soudu prvního stupně podal žalobce C. C., a. s., odvolání. V průběhu odvolacího řízení byl na jeho majetek usnesením Městského soudu v Praze ze dne 3. 4. 2002, sp. zn. 93 K 61/2000, prohlášen konkurs a správcem konkursní podstaty byl ustanoven Mgr. M. K. Poté, co správce konkursní podstaty navrhl, aby bylo v řízení pokračováno, odvolací soud v souladu s § 14 odst. 1 písm. c/ zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání ve znění v tu dobu platném, pokračoval v řízení se správcem konkursní podstaty, který se stal účastníkem řízení místo původního žalobce.

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13. června 2002, č. j. 64 Co 47/2002, 64 Co 48/2002-226, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve spojení s jeho doplňujícím rozsudkem tak, že první žalované uložil povinnost zpřístupnit předmětné nemovitosti a umožnit jejich užívání v souladu s nájemní smlouvou obsaženou v dokumentu nazvaném „Dodatek ke smlouvě o nájmu komplexu budov P. a zajištění základních zdravotnických služeb ze dne 23. 9. 1994 ve znění dodatků ze dne 20. 2. 1995 a 23. 9. 1995“ ze dne 4. 7. 1997 do tří dnů od právní moci rozsudku, jinak jej potvrdil a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Po provedeném dokazování vzaly soudy obou stupňů mimo jiné za zjištěné, že :

- zastupitelstvo druhé žalované schválilo dne 16. 12. 1993 vyhlášku města P., kterou byl doplněn jeho Statut; první žalované tím svěřilo ze svého vlastnictví komplex Polikliniky N. (dále jen „P.“),

- dne 4. 7. 1997 došlo k podepsání dodatku ke smlouvě o nájmu komplexu budov P. a zajištění základních zdravotnických služeb ze dne 23. 9. 1994 ve znění dodatků ze dne 20. 2. 1995 a 23. 9. 1995 a ke kupní smlouvě ze dne 14. 10. 1994 mezi žalobcem a subjektem označeným jako město P., Městská část P., specifikovaným adresou P., O. 2159 (dále jen „dodatek“), přičemž za pronajímatele a prodávajícího dodatek podepsal Ing. P. B., starosta první žalované, za nájemce a kupujícího členové představenstva žalobce A. L. a Z. K.,

- MUDr. P. W. byl zapsán v době od 4. 2. 1999 do 6. 9. 2000 v obchodním rejstříku jako předseda představenstva žalobce, přičemž v době od 2. 12. 1998 do 6. 9. 2000 platilo, že jmenovaný jedná za společnost samostatně,

- dne 2. 2. 2000 provedl H. G. osvědčení rozhodnutí jediného akcionáře žalobce při výkonu působnosti valné hromady o tom, že je jediným akcionářem žalobce a že rozhodl o změně jednání a podepisování za žalobce tak, že nově za něj jedná vždy předseda představenstva společně s jedním členem představenstva a podepisování se děje tak, že předseda představenstva a jeden člen představenstva připojí k napsanému nebo jinak zhotovenému obchodnímu jménu svoje podpisy, a že v tomto smyslu rozhodl o změně stanov žalobce,

- dne 29. 5. 2000 Ing. P. B. – starosta první žalované a MUDr. P. W. – předseda představenstva žalobce podepsali listinu nazvanou „Dohoda o ukončení nájmu“, přičemž MUDr. W. věděl, že starosta první žalované jedná bez souhlasu místního zastupitelstva či místní rady, s tím, že jej starosta uvědomil o tom, že svůj úkon nechá odsouhlasit radou a že kdyby dodatečný souhlas nezískal, originál dohody zničí,

- dne 30. 5. 2000 učinil A. G. prohlášení tom, že je členem představenstva žalobce a že v působnosti valné hromady činí prohlášení o odvolání MUDr. P. W. z funkce předsedy představenstva,

- místní rada první žalované vzala usnesením č. 293 ze dne 6. 6. 2000 na vědomí ukončení nájemního vztahu se žalobcem ke dni 29. 5. 2000,

- první žalovaná dne 26. 6. 2000 vyzvala žalobce k vyklizení P. a podnájemce nebytových prostor polikliniky k sepsání nových nájemních smluv.

Soud prvního stupně z takto zjištěného skutkového stavu dovodil, že druhá žalovaná na rozdíl od první žalované není ve věci pasivně legitimovaná, neboť sporem dotčené nemovitosti, které jsou v jejím vlastnictví, svěřila první žalované, která byla oprávněna ke všem úkonům, k nimž je jinak oprávněn vlastník, tedy i k nájmu těchto nemovitostí, a první žalovaná také byla podle toho vždy jednajícím subjektem ve vztahu k žalobci. V rámci posouzení otázky trvání nájemního vztahu mezi žalobcem a první žalovanou řešil předběžnou otázku platnosti dohody o ukončení nájmu ze dne 29. 5. 2000. Posoudil ji jako relativně neplatný právní úkon (§ 40a zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění v tu dobu platném - dále jen „obč. zák.“), neboť podle jeho právního závěru starosta první žalované Ing. P. B. nebyl oprávněn sám rozhodovat o dispozicích s předmětnými nemovitostmi; činit rozhodnutí ohledně uvedeného majetku bylo ve smyslu § 36a zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění v tu dobu platném - dále jen „zákon o obcích“ - oprávněno pouze zastupitelstvo obce a starostovi obce jako statutárnímu orgánu obce ve smyslu § 52 zákona o obcích příslušelo pouze jednat za obec navenek. Jelikož však místní rada první žalované vzala svým usnesením č. 293 ze dne 6. 6. 2000 na vědomí ukončení nájemního vztahu ke dni 29. 5. 2000, došlo tím ke zhojení neplatnosti právního úkonu učiněného starostou a lze ho považovat za platný. Okolnost, že MUDr. W. ke dni 29. 5. 2000 nebyl oprávněn samostatně za žalobce vystupovat vůči třetím osobám, považoval za irelevantní, neboť změna v jednání a podepisování za žalobce nebyla k uvedenému datu provedena v obchodním rejstříku a starosta první žalované s ním jednal na základě důvěry v zápis v obchodním rejstříku (§ 27 odst. 2 obch. zák.). Rovněž námitku žalobce, že mělo dojít k ukončení původní nájemní smlouvy, a nikoli jejího dodatku, a že nájemní vztah i z tohoto důvodu trvá, zhodnotil jako nerozhodnou s přihlédnutím k úmyslu stran ukončit nájemní vztah žalobce vzniklý smlouvou ze dne 23. 9. 1994 ve znění všech dalších dodatků. Stejně tak neuznal argumentaci žalobce, že dohodu o ukončení nájmu nepodepsali další kontrahenti původního dodatku (zástupci obchodních společností C. T. L. a L. M. a C. O. L.), s tím, že tito nebyli účastníky předmětného právního úkonu - nenabyli z něho žádná práva a nevyplynuly pro ně z něho žádné povinnosti.

Odvolací soud se ztotožnil s právním posouzením věci soudem prvního stupně až na závěr o relativní neplatnosti právního úkonu ohledně ukončení nájmu. Otázku oprávnění starosty uzavřít dohodu o ukončení nájmu posoudil podle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, ve znění účinném ke dni 29. 5. 2000 (dále opět jen „zákon o obcích“). Konstatoval, že starosta obec navenek pouze zastupuje (§ 52 odst. 2 zákona o obcích); nemůže vůli obce sám vytvářet, ale pouze rozhodnutími příslušných orgánů vytvořenou vůli navenek projevovat. Uvedený závěr učinil s přihlédnutím k tomu, že v ustanoveních § 52 až 55 zákona o obcích (upravujících postavení a působnost starosty) není zakotveno jediné oprávnění starosty jednat samostatně za obec v občanskoprávních vztazích se třetími osobami, kdežto v ustanoveních § 36, § 36a, resp. § 45 zákona o obcích je vyhrazeno rozhodování o vyjmenovaných věcech obce obecnímu zastupitelstvu, resp. radě jako výkonnému orgánu obce v oblasti samostatné působnosti, přičemž v § 45 písm. p/ zákona o obcích je obsažena tzv. zbytková klauzule ve prospěch obecní rady. Právní úkon starosty učiněný navenek bez předchozího rozhodnutí příslušného orgánu obce je tak třeba považovat za právní úkon odporující zákonu, a tedy absolutně neplatný ve smyslu § 39 obč. zák. (a nikoli za právní úkon relativně neplatný ve smyslu § 40a obč. zák., jak dovodil soud prvního stupně). V tomto ohledu poukázal na shodné závěry obsažené v nálezu

Ústavního soudu ČR ze dne 12. 4. 2001, IV ÚS 576/2000. Jelikož absolutní neplatnost působí ex tunc a konvalidace u ní nepřichází v úvahu, odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl k závěru, že nájemní vztah mezi žalobcem a první žalovanou stále trvá a že žalobci tudíž svědčí právo předmět nájmu v souladu s nájemní smlouvou užívat.

První žalovaná napadla rozsudek odvolacího soudu ve výroku, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně, dovoláním. Jeho přípustnost opřela o § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „o. s. ř."), a uplatnila v něm podle jeho obsahu dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. (řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci) a výslovně dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. (rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci). Prostřednictvím prvního z uvedených dovolacích důvodů namítla, že „odvolací soud dospěl k dramaticky odlišnému právnímu názoru než soud prvního stupně…, že celé řízení před soudem prvního stupně bylo zaměřeno k prokázání nebo vyvrácení jiných skutečností než je oprávnění starosty učinit za obec právní úkon skončení nájemní smlouvy. V takovém případě měl Městský soud podle § 118a odst. 2 a § 211 o. s. ř. upozornit dovolatele na tuto skutečnost a vyzvat jej, aby v příslušném směru doplnil vylíčení rozhodných skutečností." V rámci druhého z uplatněných dovolacích důvodů zpochybnila správnost závěru odvolacího soudu, že dohoda o ukončení nájmu ze dne 29. 5. 2000 je absolutně neplatná a že konvalidace neplatnosti u ní nepřichází v úvahu. Uvedla, že „působnost místní rady není výhradní (na rozdíl od místního zastupitelstva), takže kromě místní rady mohou o právních úkonech rozhodovat i jiné subjekty a to na základě delimitace místní radou na pověřenou osobu nebo ze zákona zákonným zástupcem městské části – starostou…,a pokud je určitá osoba oprávněna činit za městskou část ve vztahu k třetím osobám právní úkony, obsahuje toto oprávnění i právo o těchto úkonech rozhodnout, ledaže by bylo v plné moci či v zákoně uvedeno jinak (§ 36a odst. 1 a 2 zákona o obcích)". Odvolacímu soudu vytkla nepřípadnost odkazu na nález Ústavního soudu, který se týkal odlišného případu, kdy starosta obce zavázal obec k majetkovému plnění závažným způsobem ohrožující její majetek. Ústavní soud v tomto případě vyslovil názor, že přijetí takového konkrétního závazku vyžadovalo rozhodnutí zastupitelstva. Odvolací soud se přitom podle dovolatelky okolnostmi právního úkonu starosty nezabýval, vyšel pouze z výpovědi starosty, že uvedený právní úkon nebyl s nikým konsultován, z čehož dovodil jeho neplatnost. Dovolatelka dále vyjádřila přesvědčení, že „právní úprava obcí ke dni uzavření dohody o ukončení nájmu nevylučovala podmíněný úkon starosty dodatečně schválený místní radou, jak tomu bylo i v posuzovaném případě". Současně zdůraznila, že dotčený nájemní vztah celou dobu trpěl nedodržováním platebních závazků žalobce (jak vyplývá z dokumentů vyjmenovaných v dovolání), přičemž dovolatelka jako pronajímatel mohla mít zájem na trvání nájemního vztahu s žalobcem jen za předpokladu hrazení nájemného a souvisejících plateb. Pokud dovolatelka prostřednictvím místní rady v rámci rozhodnutích přijatých do měsíce dubna 2000 souhlasila se stavebními úpravami a změnami splátek peněžního závazku žalobce, činila tak v zájmu zachování nerušené zdravotní péče pro občany. V těchto záležitostech zastupoval dovolatelku starosta a místní radou ustanovený zástupce starosty (§ 52 odst. 2 a 4 zákona o obcích). Z uvedených okolností vyplývá, že starosta jednal v souladu s vůlí dovolatelky, byť tato vůle nebyla výslovně deklarována usnesením některého z jejích orgánů. O tom svědčí i to, že místní rada v usnesení č. 293 z 12. schůze pouze bere na vědomí skončení nájemního vztahu a pouze ukládá starostovi a jeho zástupcům úkoly v souvislosti s ukončením nájmu. I kdyby dovolací soud nedal dovolatelce za pravdu, nelze v daném případě dovozovat absolutní neplatnost právního úkonu starosty, neboť tehdejší platná právní úprava nezakládala absolutní neplatnost právního úkonu starosty bez předchozího schválení zastupitelstvem či radou dovolatelky. V daném případě nedošlo k porušení principu samostatného řízení, v jehož důsledku by mohl být závažným způsobem ohrožen majetek obce (čl. 101 Ústavy České republiky). Dovolatelka připomněla, že v rámci odvolacího řízení předložila celou řadu důkazů, z nichž vyplývá vůle rady ukončit neuspokojivou situaci výpovědí nájemní smlouvy. Závěrem dovolacímu soudu navrhla rozsudek odvolacího soudu v napadeném výroku zrušit a v tomto rozsahu věc vrátit k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s .ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastnicí řízení, při splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 2 o. s. ř.), a že je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o. s. ř., neboť směřuje proti výroku rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé. Dále se zaměřil na posouzení otázky, zda je dovolání též důvodné.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden, s tím, že je vázán uplatněnými dovolacími důvody včetně jejich obsahového vymezení dovolatelem. Přitom pro dovolací řízení platí zákaz novot (§ 241a odst. 4 o. s. ř.). Z § 242 odst. 3 věty druhé o. s. ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu v případě přípustného dovolání přihlédnout k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a / a b/ a § 229 odst. 3 o. s. ř. (jejich existence nebyla v dovolání tvrzena a z obsahu spisu nevyplývá),

jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.). Dovolatelka sice existenci posléze uvedené vady namítala, avšak dovolací soud dospěl k závěru, že v posuzované věci není řízení před odvolacím soudem touto vadou zatíženo.

Podle § 211 o. s. ř. pro řízení u odvolacího soudu platí přiměřeně ustanovení o řízení před soudem prvního stupně, pokud není stanoveno něco jiného. Podle § 118a odst. 2 o. s. ř. má-li předseda senátu za to, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle účastníkova právního názoru, vyzve účastníka, aby v potřebném rozsahu doplnil vylíčení rozhodných skutečností; postupuje přitom obdobně podle odstavce 1 (tj. poučí jej, o čem má tvrzení doplnit a jaké by byly následky nesplnění této výzvy). Potřeba poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. nastane tehdy, jestliže se ukáže, že věc je možné posoudit jinak než podle účastníkem předestírané právní kvalifikace a že z tohoto jiného možného právního posouzení věci vyplývají jiné rozhodné skutečnosti, které účastník (protože vycházel z jiného právního názoru na věc) dosud netvrdil. Uvedený postup vychází ze zásady předvídatelnosti rozhodnutí soudu (účastníci nesmí být zaskočeni jiným právním posouzením věci soudem, aniž jim bylo umožněno tvrdit skutečnosti významné z hlediska právního názoru soudu a nabídnout k jejich prokázání důkazy). Ve sporných věcech v systému neúplné apelace (tak jako v tomto případě) je odvolací soud v možnosti použít § 118a o. s. ř. výrazně omezen. Jestliže odvolací soud dospěje k jinému právnímu názoru (než který zaujal soud prvního stupně), který vyžaduje doplnění tvrzení účastníků o další rozhodné skutečnosti, jež nebyly z pohledu právního názoru soudu prvního stupně potřebné, odvolací soud nemůže sám pro nepřípustnost uplatňování nových skutečností a důkazů postupovat podle § 118a o. s. ř. Jelikož však poučovací povinnost podle citovaného ustanovení je vybudována na objektivním principu, nezbyde odvolacímu soudu než dovodit, že řízení před soudem prvního stupně je zatíženo vadou řízení (porušení § 118a o. s. ř.), pro kterou je nutné rozhodnutí soudu prvního stupně zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení. Taková situace v posuzovaném případě však nenastala.

V této věci se žalobce žalobou domáhal zpřístupnění tam specifikovaných nemovitostí mimo jiné s odůvodněním, že nájemní vztah mezi účastníky dosud trvá, neboť dohoda o ukončení nájmu ze dne 29. 5. 2000 je neplatná podle § 39 obč. zák., jelikož starosta první žalované – dovolatelky tento úkon učinil, aniž mu předcházelo potřebné rozhodnutí zastupitelstva či místní rady. Dovolatelka v průběhu řízení před soudem prvního stupně opakovaně vyjadřovala stanovisko, že starosta byl oprávněn uvedený úkon učinit samostatně, nemuselo mu předcházet rozhodnutí orgánu obce, a i kdyby tomu tak nebylo, jednal v souladu s vůlí obce (viz písemné vyjádření na čl. 35 a násl. spisu, protokoly o jednání soudu dne 11. 4. 2001 a 5. 6. 2001). Při jednáních dne 5. 6. 2001, dne 21. 11. 2001 a dne 18. 12. 2001 bylo opakovaně soudem dáno přítomným účastníkům, resp. jejich zástupcům poučení ve smyslu § 119a odst. 1 o. s. ř., že všechny rozhodné skutečnosti musí uvést a že důkazy musí být označeny dříve, než ve věci bude vyhlášeno rozhodnutí, s tím, že později uplatněné skutečnosti a důkazy jsou odvolacím důvodem jen za podmínek uvedených v § 205a o. s. ř. Dovolatelka po tomto poučení prohlásila, že žádné nové skutečnosti ani důkazy již navrhovat nebude.

Z uvedené je zřejmé, že závěr o tom, zda nájemní vztah mezi žalobcem a dovolatelkou trvá či nikoliv (a tedy o oprávněnosti žalobou uplatněného nároku), závisel na posouzení předběžné otázky, zda dohoda o ukončení nájmu ze dne 29. 5. 2000 je platná či nikoli. Oba soudy zaujaly shodný právní názor, že starosta Ing. P. B. nebyl oprávněn sám rozhodovat o dispozicích s předmětnými nemovitostmi. Vycházeje ze zjištění, že starosta Ing. P. B. při podpisu dohody o ukončení nájmu jednal bez předchozího rozhodnutí místního zastupitelstva či místní rady, odvolací soud dohodu o ukončení nájmu ze dne 29. 5. 2000 posoudil na rozdíl od soudu prvního stupně nikoli jako relativně neplatný právní úkon (§ 40a obč. zák.), nýbrž jako právní úkon absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.). Nelze tedy přisvědčit argumentaci dovolatelky, že „odvolací soud dospěl k dramaticky odlišnému právnímu názoru než soud prvního stupně…, že celé řízení před soudem prvního stupně bylo zaměřeno k prokázání nebo vyvrácení jiných skutečností než je oprávnění starosty učinit za obec právní úkon skončení nájemní smlouvy“. Odvolací soud proto nezatížil řízení vadou, když dovolatelku nepoučil podle § 118a odst. 2 o. s. ř. Dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř. vzhledem k řečenému nebyl použit oprávněně.

Úkolem dovolacího soudu bylo dále posoudit, zda je dán dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř., jímž lze namítat, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že dohodu o ukončení nájmu ze dne 29. 5. 2000 je třeba pokládat za absolutně neplatný právní úkon ve smyslu § 39 obč. zák.

Podle § 39 obč. zák. neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází

anebo se příčí dobrým mravům.

Dohoda o skončení nájemního vztahu je dvoustranným právním úkonem, který především předpokládá existenci projevu vůle směřujícího k zániku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují (§ 34 obč. zák.). Vzhledem k tomu, že jedním z účastníků uvedené dohody je obec, resp. městská část P., je třeba projednávanou věc posoudit podle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění platném v době uzavření dohody - dále opět jen „zákon o obcích“ (citovaný zákon byl zrušen zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/), a zákona č. 418/1990 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění platném v době uzavření dohody - dále opět jen „zákon o hl.m. Praze“ (citovaný zákon byl zrušen zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze). Přitom ve smyslu § 27 zákona o hl. m. Praze v rozsahu působnosti svěřené městským částem tímto zákonem, popř. Statutem se na obvodní a místní zastupitelstva, na obvodní rady a místní rady, na obvodní a místní úřady, starosty městských částí a jejich zástupce vztahují přiměřeně ustanovení zákona o obcích.

Dovoláním nebyl zpochybněn závěr, že sporem dotčené nemovitosti, které jsou ve vlastnictví města P., byly svěřeny dovolatelce (která je ve stanoveném rozsahu oprávněna hospodařit s tímto svěřeným majetkem, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající - § 8 odst. 2, § 9 zákona o hl. m. Praze), a že hospodaření s majetkem obce patří do samostatné působnosti obce (§ 14 odst. 1 písm. b/ zákona o obcích). Jelikož obec je právnickou osobou (§ 4 zákona o obcích), rozumí se právním jednáním obce provádění právních úkonů jménem obce prostřednictvím fyzických osob. V této souvislosti je třeba odlišovat provádění právních úkonů od rozhodování o těchto úkonech. Zatímco rozhodování znamená vytváření vůle uvnitř (rozhodování o tom, zda a jaký úkon obec učiní), právním jednáním je projevení takto již vytvořené vůle navenek vůči třetí osobě s cílem založit, změnit nebo zrušit právní vztah.

Oprávnění rozhodovat o majetkoprávních úkonech obce (o tom, zda, případně jaký právní úkon obec učiní) je ze zákona rozděleno beze zbytku mezi obecní zastupitelstvo a obecní radu. Obecní zastupitelstvo rozhoduje o majetkoprávních úkonech taxativně vyjmenovaných v § 36a odst. 1 a 2 zákona o obcích, přičemž jeho oprávnění je nepřenosné na obecní radu (§ 36a odst. 3 zákona o obcích). Obecní rada ve smyslu tzv. zbytkové klauzule uvedené v § 45 písm. p/ zákona o obcích zabezpečuje řešení ostatních otázek spadajících do samostatné působnosti obce, pokud nejsou vyhrazeny obecnímu zastupitelstvu. Žádný z těchto orgánů však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi, který je ze své činnosti odpovědný obecnímu zastupitelstvu (§ 52 odst. 2, 5 zákona o obcích). Poněvadž mezi majetkoprávními úkony, které jsou vyhrazeny k rozhodování obecnímu zastupitelstvu, není uvedeno uzavírání smluv o pronajímání nemovitého majetku obce, náležejí ve smyslu § 45 písm. p/ zákona o obcích do pravomoci obecní rady (to se týká též změn a rušení uvedených smluv). Tomuto závěru nasvědčuje i znění § 36a odst. 4 zákona o obcích, z něhož ohledně těchto úkonů vyplývá, že mají být „projednány v orgánech obce“.

Ústavní soud České republiky ve svém nálezu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000, vyjádřil názor, že obec jako veřejnoprávní korporace má svůj fundament v právu veřejném. Veřejné právo stanovuje vnitřní strukturu této korporace, působnost jejích orgánů a v neposlední řadě i tvorbu právně relevantní vůle této korporace. Zásada, že právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný, jak je výslovně uvedeno v § 103 odst. 1 zákona č. 218/2000 Sb., o obcích, jímž byl zrušen zákon č. 367/1990 Sb., byla přítomna i v právní úpravě dřívější (zákon č. 367/1990 Sb.) a vyplývala přímo z čl. 101 Ústavy. Starosta obce podle dřívější ani současné úpravy nemohl a nemůže vytvářet sám vůli obce, ale pouze mohl a může tuto vůli navenek sdělovat a projevovat. Nemohl tedy platně učinit úkon závažným způsobem ohrožující majetek obce bez platného rozhodnutí obecního zastupitelstva, případně rady obce. Absence takového rozhodnutí zakládá absolutní neplatnost úkonu starosty.

Podle názoru dovolacího soudu právě citované závěry platí i v případě majetkoprávní věci obce, ohledně níž není rozhodování vyhrazeno obecnímu zastupitelstvu, a která náleží ve smyslu § 45 písm. p/ zákona o obcích do rozhodovací pravomoci obecní rady (jakožto výkonného orgánu obce v oblasti samostatné působnosti obce, který odpovídá obecnímu zastupitelstvu - § 44 odst. 1 zákona o obcích). Nelze totiž ztratit ze zřetele, že i v těchto případech je přítomen veřejnoprávní prvek, neboť se jedná o správu majetku obce, která je věcí samosprávy (čl. 101 odst. 1 a čl. 104 odst. 2 Ústavy), a že rozhodování obecní rady je rozhodováním ve věcech samosprávy. Proto platí, že starosta je při zastupování obce navenek vázán nejen rozhodnutími obecního zastupitelstva, ale rovněž rozhodnutími obecní rady; jménem obce není oprávněn činit právní úkony, dokud zákonem požadované rozhodnutí tohoto orgánu chybí. Jestliže starosta učiní právní úkon v majetkoprávní věci, jež není vyhrazena zastupitelstvu, bez nezbytného předchozího rozhodnutí obecní rady, jde o právní úkon, který byl učiněn v rozporu se zákonem, a je neplatný ve smyslu § 39 obč. zák.

Učinil-li starosta městské části P. (dovolatelky) právní úkon, který směřoval k „ukončení nájmu“ nemovitostí, aniž tomu předcházelo rozhodnutí místní rady o ukončení nájemní smlouvy, jde o právní úkon absolutně neplatný podle § 39 obč. zák. pro rozpor se zákonem. Oprávnění rozhodnout o skončení nájemní smlouvy bylo vyhrazeno místní radě a teprve poté byl starosta oprávněn smlouvu jménem městské části uzavřít. Okolnost, že místní rada posléze vzala starostou učiněný úkon na vědomí, nemůže mít na učiněný závěr vliv, neboť starosta nebyl sám oprávněn vůli obce (veřejnoprávní korporace) tvořit, nýbrž pouze místní radou již vytvořenou vůli projevit navenek. Rovněž je bez významu, zda právní úkon starosty učiněný při absenci předchozího rozhodnutí místní rady, závažným způsobem ohrozil majetek obce či nikoli.

Ani dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o. s. ř. proto nebyl uplatněn opodstatněně. Protože rozhodnutí odvolacího soudu je v mezích otevřených dovolacímu přezkumu správné, dovolací soud dovolání podle § 243b odst. 2 věty před středníkem o. s. ř. zamítl.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)