

Neplatnost smlouvy podle ustanovení § 49a obč.zák.

Pro podvodné jednání je charakteristické, že klamavým předstíráním určité vůle jednající úmyslně zastírá svoji skutečnou vůli, a tak jak jednostranná simulace určité vůle, tak i skutečná vůle jednajícího, současně zůstávají při uzavření smlouvy před druhým účastníkem skryty. Skutečná vůle jednajícího při podvodném jednání představuje pohnutku ke smlouvě, popřípadě vnitřní výhradu (mentální rezervaci), které zůstaly neprojeveny.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2188/2006, ze dne 13.3.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně O. M., zastoupené advokátkou, proti žalovaným 1) RNDr. F. P., CSc., a 2) I. P., zastoupeným advokátem, o přivolení k výpovědi z nájmu bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 2 pod sp.zn. 26 C 158/2003, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 10. března 2006, č.j. 35 Co 16/2006-100, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 10. března 2006, č.j. 35 Co 16/2006-100, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 2 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 18. 5. 2005, č.j. 26 C 158/2003-76, přivoli k výpovědi z nájmu žalovaných k bytu č. 3, sestávajícímu ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, předsíně, komory, spíže a sklepa, v VI. nadzemním podlaží domu čp. 2151 v P. 2 - V., K. 21 (dále „předmětný byt“ nebo „byt“), určil, že nájemní vztah skončí uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty a žalovaným uložil byt vyklidit do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty; dále rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně dospěl pro provedeném dokazování k závěru, že žalovaní jsou dosud nájemci předmětného bytu v domě ve vlastnictví žalobkyně, neboť dohoda o výměně bytu ze dne 21. 6. 2000 (dále „předmětná dohoda“), kterou uzavřeli s A. L., nájemkyní bytu v domě č.p. 1549 v P. 2, Na Š. 8 (dále „vyměňovaný byt“ a „dům Na Š.“), jehož spoluvlastníkem byl jejich syn J. P., a ve vztahu k níž byl souhlas pronajímatele (žalobkyně) nahrazen pravomocným rozhodnutím Obvodního soudu pro Prahu 2 sp.zn. 26 C 109/2001, je neplatná, neboť ze strany žalovaných šlo o předstíraný právní úkon a tito se nikdy do vyměňovaného bytu nenastěhovali. Učinil dále závěr, že je naplněn uplatněný výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku ve znění účinném před novelou provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb. (dále jen „obč.zák.“), spočívající v tom, že žalovaní hrubě porušili povinnosti nájemce bytu tím, že předstírali výměnu předmětného bytu za tím účelem, aby získali uvolnění vyměňovaného bytu pro svého syna. Rovněž tak shledal naplnění výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. h) obč.zák., neboť žalovaní předmětný byt bez vážného důvodu neuvolňují a bydlí v bytě v K. H., který je ve vlastnictví jejich syna. Naproti tomu neshledal existenci výpovědního důvodu podle § 711 odst. 1 písm. d) obč.zák., opírajícího se o tvrzení, že žalovaní hrubě porušili povinnosti nájemce tím, že nezaplatili nájemné za dobu delší než tři měsíce a tím, že provedli v předmětném bytě nepovolené stavební úpravy. Na základě toho žalobě vyhověl, přičemž povinnost žalovaných k vyklizení bytu nevázal na zajištění bytové náhrady s odůvodněním, že jejich bytová potřeba je zajištěna.

K odvolání žalovaných Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 10. 3. 2006, č.j. 35

Co 16/2006-100, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu na přivolení k výpovědi z nájmu bytu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud dospěl na rozdíl od soudu prvního stupně k závěru, že předmětná dohoda není neplatná. S odkazem na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2003, sp.zn. 22 Cdo 290/2003, zaujal názor, že o neplatnosti smlouvy pro nedostatek vážnosti vůle stran spočívající v simulaci lze uvažovat jen v případě, že vůli smlouvu uzavřít nemá žádná ze stran smlouvy; pokud jedna ze stran chce smlouvu uzavřít a být i jejím obsahem vázána, zatímco druhá jedná na „oko“, aniž by to druhé straně muselo být zřejmé, jde u strany jednající nevázně jen o mentální rezervaci, která nemůže mít vliv na platnost právního úkonu. Uvedl, že „za situace, kdy v řízení bylo prokázáno, že alespoň jedna ze dvou stran smlouvy své jednání nesimulovala, nelze výměnu hodnotit jako neplatný úkon dle § 37 odst. 1 občanského zákoníku“. Dovodil dále, že na neplatnost předmětné dohody nelze usoudit ani z toho, že vyměňovaný byt byl bytem administrativně rozděleným, neboť A. L. k němu vzniklo (v roce 1955) na základě tzv. příkázání nájemce právo nájmu, které se ze zákona změnilo na právo osobního užívání, jež se podle § 871 odst. 1 obč.zák. transformovalo na právo nájmu bytu; toto její právo nájmu v době uzavření předmětné dohody existovalo. Je-li předmětná dohoda platná, vstoupila A. L. v důsledku přestěhování se do předmětného bytu do nájemního poměru existujícího mezi žalobkyní a žalovanými, jimž ke stejnému okamžiku zaniklo jejich právo nájmu. Odvolací soud uzavřel, že žalovaní již nejsou nájemci předmětného bytu, a proto žaloba na přivolení k výpovědi není důvodná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a uplatnila v něm dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.). V dovolání rekapituluje skutkové a právní závěry soudů obou stupňů a označuje za nesprávný právní názor odvolacího soudu „ohledně tzv. fiktivních (fingovaných), resp. předstíraných výměn bytů“. Vyjadřuje přesvědčení, že „takováto fiktivní výměna je neplatným právním úkonem od samého počátku, a že se jedná o zneužití institutu výměny bytů zakotveného v ust. § 715 obč.zák.“. Poukazuje na to, že na základě předmětné dohody dosáhli žalovaní uvolnění vyměňovaného bytu pro svého syna, který je (spolu s jejich dalšími příbuznými) spoluvlastníkem domu Na Š., že syn žalovaných je na této dohodě podepsán, a že na možnost výměny tohoto bytu za předmětný byt sám A. L. upozornil. Namítá, že odvolací soud zcela opomenul její právní argumentaci ohledně neplatnosti předmětné dohody podle § 39 obč.zák. (pro obcházení zákona, resp. pro rozpor s dobrými mravy), ačkoliv se měl její absolutní neplatností zabývat i bez návrhu, z úřední povinnosti; ve prospěch závěru o absolutní neplatnosti předmětné dohody argumentuje odkazem na názory vyjádřené v citovaných publikacích. Uvádí dále, že přezkoumání platnosti předmětné dohody nebrání ani skutečnost, že soudním rozhodnutím byl nahrazen její projev vůle (souhlas) s touto dohodou, neboť o tom, zda je takováto dohoda skutečně nájemci realizována, se pronajímatel může dozvědět až následně. Dovolatelka má za to, že na straně žalovaných nebyl nikdy dán úmysl nastěhovat se do vyměňovaného bytu, takže nemohlo dojít k realizaci předmětné dohody; v této souvislosti poukazuje na skutečnosti svědčící o tom, že žalovaní předmětnou výměnu bytů předstírali a neměli zájem nastěhovat se do vyměňovaného bytu, ale do bytu v K. H. Závěrem dovolatelka vyjadřuje přesvědčení, že předmětná dohoda je neplatným právním úkonem, ať již podle § 37 odst. 1 obč.zák. (pro nedostatek vážnosti vůle) nebo podle § 39 obč.zák. (pro obcházení zákona a pro rozpor s dobrými mravy), a že žalovaní řešili na její úkor bytovou situaci svoji a svého syna; jsou tedy stále nájemci předmětného bytu a protože uplatněné výpovědní důvody byly naplněny, je žaloba důvodná. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve svém dovolacím vyjádření ztotožnili s právním posouzením věci odvolacím soudem a poukázali na to, že A. L. se do předmětného bytu nastěhovala, čímž došlo k realizaci předmětné dohody s právními následky rozvedenými v označených rozhodnutích Nejvyššího soudu (sp.zn. 26 Cdo 802/99 a sp.zn. 26 Cdo 2280/2005). Vyvraceli argumenty dovolatelky o neplatnosti dohody podle § 39 obč.zák. a navrhli, aby dovolání bylo jako bezdůvodné odmítnuto.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění zákonné podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je podle § 237 odst. 1 písm. a) o.s.ř. přípustné, neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Podle ustanovení § 242 odst. 3 o.s.ř. je dovolací soud vázán nejen rozsahem dovolání, ale i uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly dovoláním uplatněny. Existence zmíněných vad nebyla tvrzena a ani z obsahu spisu se nepodává.

O nesprávné právní posouzení ve smyslu ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. jde tehdy, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, popřípadě ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Podle ustanovení § 715 obč.zák. se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu.

Z ustanovení § 37 odst. 1 obč.zák. vyplývá, že právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný; jde přitom o neplatnost absolutní.

Nejvyšší soud se vyjádřil k otázce posuzování platnosti smlouvy pro nedostatek vážnosti vůle v případě jednostranné simulace ve svém rozsudku ze dne 18. 4. 2006, sp.zn. 21 Cdo 826/2005 (přijaté na zasedání občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu konaném dne 12. 12. 2007 k uveřejnění ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek). Vyjádřil v něm právní názor, z něhož dovolací soud vychází i v souzené věci, podle kterého smlouva, při jejímž uzavření jeden z účastníků úmyslně předstíral určitou vůli se záměrem, aby tím vyvolal u druhého účastníka omyl nebo aby tím využil jeho omylu, není neplatná podle ustanovení § 37 odst. 1 obč.zák. pro nedostatek vážné vůle nebo podle ustanovení § 39 obč.zák. pro rozpor se zákonem. Podvodné jednání jednoho z účastníků smlouvy při jejím uzavření je důvodem neplatnosti smlouvy podle ustanovení § 49a obč. zák., jehož se může úspěšně dovolat jen druhý účastník smlouvy (§ 40a obč. zák.). Z odůvodnění uvedeného rozhodnutí vyplývá, že pro podvodné jednání je charakteristické, že klamavým předstíráním určité vůle jednající úmyslně zastírá svoji skutečnou vůli, a že tak jednostranná simulace určité vůle, tak i skutečná vůle jednajícího, současně musí zůstat při uzavření smlouvy před druhým účastníkem skryty. Skutečná vůle jednajícího tedy při podvodném jednání představuje pohnutku ke smlouvě, popřípadě vnitřní výhradu (mentální rezervaci), které zůstaly neprojeveny.

Ostatně též rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 12. 8. 2003, sp.zn. 22 Cdo 290/2003, ze kterého v souzené věci vycházel při právním posouzení odvolací soud, vyplývá, že o mentální rezervaci, která nemá vliv na platnost právního úkonu, jde tehdy, jedná-li jedna strana „na oko“, aniž by to druhé straně muselo být zřejmé.

Závěr, že u jedné ze smluvních stran šlo o mentální rezervaci, která nemá za následek neplatnost smlouvy pro nedostatek vážnosti vůle podle § 37 odst. 1 obč.zák. tedy – se zřetelem k uvedenému – nutně předpokládá, že druhé straně nebyla skutečná vůle jednajícího známa, resp. jí ani nemohla být vzhledem k okolnostem případu zřejmá.

Odvolací soud se však posouzením věci z tohoto hlediska nezabýval (ačkoliv rozhodné skutečnosti v tomto směru byly v řízení tvrzeny – viz např. již bod III. žaloby); jeho právní posouzení platnosti

předmětné dohody z hlediska ustanovení § 37 odst. 1 obč. zák. je tak neúplné a tudíž i nesprávné. V této souvislosti nelze rovněž pominout, že řízení v dané věci patří mezi řízení vyjmenovaná v § 120 odst. 2 o.s.ř., tj. mezi řízení, v nichž je soud povinen provést i jiné důkazy ke zjištění skutkového stavu věci, než byly účastníky navrhovány. V závislosti na výsledcích dokazování z hlediska naznačených souvislostí by pak nebylo vyloučeno posouzení platnosti předmětné dohody podle § 39 obč.zák. (obcházení zákona).

Rozhodnutí odvolacího soudu by však nemohlo v rovině právního posouzení obstát i z jiného důvodu.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 31. 5. 2001, sp.zn. 20 Cdo 1230/99, uveřejněném pod č. 7 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2002 (dále též „R 7/2002“) zaujal právní názor, který sdílí i v projednávané věci, že dohoda o výměně bytů je institutem, jehož prostřednictvím mohou účastníci existujících nájemních vztahů k bytům (nájemci) prosadit změnu v osobě nájemce bytu přesto, že účastníci stojící na druhé straně dosavadního nájemního vztahu (pronajímatelé), kteří nejsou ani účastníky dohody o výměně bytů, s takovou změnou nesouhlasí (§ 715 věta třetí obč.zák.). Řečené plyne již z toho, že předmětem dohody není byt (nepřevádí se tu vlastnické právo k bytu), nýbrž právo jej užívat (právo nájmu). V uvedeném judikátu se dále uvádí, že zánik dosavadního nájemního vztahu nájemce k bytu, jenž směňuje, nastává (právě proto, že jde o směnu práva nájmu) splněním dohody o výměně bytu (srov. § 716 odst. 1 obč.zák.). Na stejném základě má Nejvyšší soud za to, že ke stejnému časovému okamžiku (ke dni splnění dohody o výměně bytů) účastníci dohody (nájemci) realizací výměny ve výměnou získaných bytech vstupují do nájemního poměru založeného nájemní smlouvou mezi pronajímatelem a původním nájemcem. Z odůvodnění uvedeného rozhodnutí přitom vyplývá, že uvedené platí, není-li zde jiné dohody mezi pronajímatelem a původním či budoucím nájemcem; o takový případ se však v souzené věci nejedná.

V projednávané věci odvolací soud dospěl k závěru, že k zániku práva nájmu žalovaných k předmětnému bytu došlo přestěhováním se A. L. do tohoto bytu; jmenovaná tím současně vstoupila (namísto žalovaných) do stávajícího nájemního vztahu existujícího mezi nimi a žalobkyní. Odvolací soud se však již nezabýval tím, zda došlo k realizaci předmětné dohody i na straně žalovaných, ačkoliv – jak vyplývá z judikátu R 7/2002 – k právnímu nástupnictví v nájemních vztazích k vyměňovaným bytům (ke směně práva nájmu k nim) dochází realizací dohody o výměně bytu oběma (všemi) jejími účastníky. Také v tomto směru je právní posouzení věci odvolacím soudem neúplné a tím i nesprávné.

Se zřetelem k uvedenému Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 2 věty první za středníkem o.s.ř. zrušil a věc mu podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. vrátil k dalšímu řízení.

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

Další články:

- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Ušlý zisk](#)
- [Škoda vzniklá provozní činností](#)
- [Styk dítěte s osobou společensky blízkou](#)

- [Spotřebitel](#)
- [Náležité odůvodnění jako procesní záruka \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odměna advokáta \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)