30. 8. 2019

ID: 109854

Právní jednání

Pro výklad právního jednání je určující skutečná vůle (úmysl) jednajícího (která byla anebo musela být známa adresátovi), již je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem (např. objektivním významem užitých slov). Teprve tehdy, nelze-li zjistit skutečnou vůli (úmysl) jednajícího, postupuje soud podle pravidla vyjádřeného v § 556 odst. 1 větě druhé o. z. Ustanovení § 556 odst. 2 o. z. pak uvádí demonstrativní výčet okolností, k nimž soud při výkladu právního jednání přihlíží. Řečené přitom platí jak pro vícestranná, tak i pro jednostranná adresovaná právní jednání.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 1850/2017-221, ze dne 30.5.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce V. S., bytem XY, zastoupeného JUDr. J.B., advokátem se sídlem v P., proti žalované městské části Praha 4, se sídlem úřadu městské části v P., o nahrazení prohlášení vůle, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 38 C 51/2016, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2016, č. j. 14 Co 409/2016-131, tak, že rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 29. 6. 2016, č. j. 38 C 51/2016-76, ve spojení s opravným usnesením ze dne 21. 2. 2017, č. j. 38 C 51/2016-192, a rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2016, č. j. 14 Co 409/2016-131, se ruší a věc se vrací Obvodnímu soudu pro Prahu 4 k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 29. 6. 2016, č. j. 38 C 51/2016-76, ve spojení s opravným usnesením ze dne 21. 2. 2017, č. j. 38 C 51/2016-192, rozhodl tak, že „rozhodnutím soudu se uzavírá následující smlouva o převodu vlastnictví jednotky“, jejíž kompletní text byl pojat do výroku rozsudku; současně rozhodl o nákladech řízení. Vzal za prokázané, že hlavní město Praha je vlastníkem bytové jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), č. 1009/1 o velikosti 3+1, v 1. nadzemním podlaží domu č. 1009, XY, nacházející se na pozemku parc. č. XY, k. ú. XY, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6780/59950 na tomtéž pozemku a společných částech domu, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen „bytová jednotka“ nebo „sporná jednotka“), jejíž správu svěřilo žalované. Ta zaslala žalobci dopis ze dne 24. 10. 2014 (dále též „nabídka“ nebo „dopis“), v němž ho informovala, že usnesením svého zastupitelstva z 27. 8. 2014 byl schválen prodej bytových jednotek v domě č. p. 1009 na pozemku parc. č. XY podle „pravidel postupu při prodeji bytových jednotek, spoluvlastnických podílů na společných částech domu a podílů na zastavěných a funkčně souvisejících pozemcích ve vlastnictví MČ Praha 4“ schválených dne 19. 6. 2013 Zastupitelstvem městské části Praha 4 usnesením č. 15Z-19/2013 (dále jen „pravidla prodeje“). S odkazem na § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“) v dopise žalobci nabídla úplatný převod vlastnictví sporné jednotky s tím, že přesné vymezení předmětu převodu a další podmínky převodu jsou v přiložené smlouvě o převodu bytové jednotky, která byla nedílnou součástí této nabídky. Žalobce byl informován o možnosti tuto nabídku přijmout nejpozději do 6 měsíců od jejího doručení s tím, že přijetím nabídky se rozumí prokazatelné doručení žalované

žalobcem vyplněného dokumentu nazvaného „přijetí závazné nabídky na prodej bytové jednotky“ opatřeného jeho úředně ověřeným podpisem. Dopis byl podepsán starostou městské části Praha 4. V textu byla nabídka celkem 5x označena za závaznou. Soud prvního stupně zdůraznil, že přílohu nabídky představoval text navrhované smlouvy, který ovšem nebyl podepsán a datován, přičemž nebyly vyplněny pouze některé údaje v označení účastníků smlouvy (konkrétně – variabilní symbol u žalované, rodinný stav a rodné číslo žalobce). Text smlouvy obsahuje veškeré náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, její identifikaci, výši kupní ceny (1.447.598,- Kč), rovněž ujednání, podle něhož je žalobci stav jednotky podrobně znám jako oprávněnému nájemci, s tím, že z důvodu jejího faktického užívání žalobcem nedojde k jejímu fyzickému předání. Přílohou nabídky byl formulář „přijetí závazné nabídky na prodej bytové jednotky“, který žalobce vyplnil, podepsal, podpis nechal úředně ověřit a dne 13. 3. 2015 jej doručil žalované. Dopisem doručeným dne 10. 6. 2015 žalobce vyzval žalovanou k uzavření smlouvy o převodu vlastnictví jednotky, na který žalovaná reagovala dopisy ze dne 29. 6. 2015 a ze dne 24. 8. 2015. V nich uvedla, že žalobce nesplnil stanovené podmínky a navíc spornou jednotku vyklizenou odevzdal žalované. Žalobce byl nájemcem bytu (bytové jednotky) na základě nájemní smlouvy ze dne 11. 2. 2014 uzavřené na dobu jednoho roku a nájem zanikl dnem 11. 2. 2015. Žalovaná akcentovala, že nabídku k prodeji sporné jednotky mu zaslala v době, kdy byl oprávněným nájemcem, avšak akceptaci nabídky jí doručil až po skončení nájmu. Usnesením ze dne 16. 9. 2015, č. 9Z-3/2015, zastupitelstvo žalované zrušilo část svého usnesení ze dne 27. 8. 2014, č. 21Z-9/2014, jíž bylo dříve rozhodnuto o prodeji bytové jednotky žalobci. S odkazem na ustanovení § 1731, § 1732 odst. 1, § 1785 a § 2079 o. z. soud prvního stupně uzavřel (při hodnocení sousloví „kupní smlouva musí být podepsána do 1 roku ode dne …“), že právní jednání žalované činěné prostřednictvím dopisu ze dne 24. 10. 2014 bylo návrhem na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí podle § 1785 o. z., neboť obsahovalo podstatné náležitosti smlouvy o smlouvě budoucí, tzn. závazek uzavřít v budoucnu smlouvu o úplatném převodu vlastnictví ke sporné jednotce (§ 2128 o. z.), jejíž úplný text byl přílohou nabídky. Z ní plyne její vůle, být nabídkou vázána (několikrát opakované sousloví „závazná nabídka“), přijme-li ji žalobce ve lhůtě 6 měsíců doručením vyplněného formuláře přijetí nabídky s ověřeným podpisem žalobce. Právní jednání žalované soud prvního stupně vyložil s akcentem na ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) o. z., podle něhož daný slib zavazuje, a smlouvy mají být plněny. Žalobce měl v okamžiku doručení nabídky uzavřenou platnou nájemní smlouvu ve vztahu ke sporné jednotce, neměl vůči žalované žádné nevypořádané závazky a pravidla prodeje neobsahovala žádný zvláštní postup pro případ, kdy dojde k ukončení nájemního vztahu po doručení nabídky před uplynutím lhůty k jejímu přijetí. Řádnou nabídku žalované žalobce přijal ve lhůtě uvedené v nabídce (§ 1735 o. z.), a okamžikem doručení přijetí nabídky žalované dne 13. 3. 2015 byla smlouva o smlouvě budoucí (§ 1745 o. z.) uzavřena přesto, že nabídka nebyla označena za návrh na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Uzavřenou smlouvu již nemohla žalovaná jednostranně změnit či zrušit (viz usnesení zastupitelstva ze dne 16. 9. 2015 č. 9Z-3/2015). Ačkoli podle § 2128 odst. 1 o. z. smlouva o prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu (§ 560 o. z.), soud prvního stupně nepřehlédl, že smyslem institutu smlouvy o smlouvě budoucí je uzavření hlavní (realizační) smlouvy, tedy nikoli vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a tak projevy vůle účastníků takové smlouvy nemusí být na téže listině. K uzavření hlavní kupní smlouvy však následně nedošlo přes výzvy žalobce ze dne 5. 6. 2015 a ze dne 20. 7. 2015. S odkazem na § 1788 odst. 2 o. z. soud prvního stupně uzavřel, že zánikem nájemního vztahu žalobce před uplynutím lhůty k akceptaci nabídky nedošlo k takové změně okolností, jež by měla za následek zánik povinnosti žalované na výzvu žalobce uzavřít realizační smlouvu.

Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 29. 11. 2016, č. j. 14 Co 409/2016-131, rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Ztotožnil se se závěrem o platnosti smluvního ujednání. K odvolacím námitkám žalované uvedl, že z usnesení jejího zastupitelstva plyne jasná vůle nabídnout žalobci převod sporné jednotky, přičemž k žádnému překročení oprávnění starosty městské části při jednání nedošlo, jelikož vůli neutvářel, jen za obec jednal v mezích přijatého usnesení zastupitelstva. Odvolací soud neměl žádné výhrady vůči úsudku

soudu prvního stupně o platném uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a k tomu, že uplynutí doby nájmu nemělo vliv na trvání nabídky žalované, jakož i k okolnosti, že po uplynutí doby nájmu mohl žalobce v běžící lhůtě akceptovat nabídku žalované.

II. Dovolání a vyjádření k němu

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná (dále též „dovolatelka“) dovolání, které považuje za přípustné podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), neboť má zato, že rozhodnutí odvolacího soudu je dílem založeno na řešení otázek hmotného práva, při němž se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a dílem na vyřešení otázek hmotného a procesního práva, které nebyly dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešeny.

Dovolatelka v prvé řadě prosazuje názor, že při výkladu projevu vůle (výkladu obsahu dopisu ze dne 24. 10. 2014 a jeho příloh, s přihlédnutím k tomu, jaká práva či povinnosti jím měla být založena) se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, neboť „jeho postup při výkladu jednání učiněných žalobcem a dovolatelkou není v souladu s postupem judikovaným NS ČR o použitích interpretačních pravidel obsažených v § 35 odst. 2 obč. zák. platného do 31. 12. 2013 a § 266 obch. zák. platného do 31. 12. 2013, z něhož byla právní úprava obsažená v § 266 obch. zák. převzata do § 566 obč. zák. (např. rozsudek NS ČR ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 25 Cdo 1650/98, rozsudek NS ČR ze dne 24. 1.2013, sp. zn. 23 Cdo 1241/2011, rozsudek NS ČR ze dne 30. 9. 2013, sp. zn. 32 Cdo 3586/2011).“ Tuto judikaturu považuje dovolatelka za použitelnou i v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku účinného od 1. 1. 2014. Rozhodnutí odvolacího soudu podle přesvědčení dovolatelky odporuje rovněž rozsudkům Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 25 Cdo 1650/98, ze dne 24. 1. 2013, sp. zn. 23 Cdo 1241/2011, ze dne 17. 9. 2013, sp. zn. 32 Cdo 3092/2011, ze dne 30. 9. 2013, sp. zn. 32 Cdo 3586/2011, ze dne 5. 3. 2015, sp. zn. 21 Cdo 500/2014, o použití výkladových pravidel v situaci, kdy je výklad obsahu právního úkonu (dnes „právního jednání“) účastníky odlišný, zejména tehdy, nepřihlédl-li odvolací soud ke skutečné vůli žalované (tj., že dopis ze dne 24. 10. 2014 ve spojení s přiloženým formulářem nebyl nabídkou k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí). Žalobce na nabídku žalované reagoval až poté, co přestal být nájemcem sporné bytové jednotky, čímž nesplnil podmínku budoucího převodu.

Podle dovolatelky se odvolací soud při řešení otázky, zda starosta jednal v mezích přijatých usnesení zastupitelstva, případně zda na jeho straně nešlo o exces při právním jednání za obec proti vůli vyjádřené v usneseních orgánů obce, odchýlil od závěrů vyjádřených v rozsudcích Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 3785/2015, ze dne 1. 7. 2015, sp. zn. 30 Cdo 999/2015, a ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 30 Cdo 4255/2009, podle nichž starosta obce nemůže (…) nijak „dotvářet“ či „pozměňovat“ projevenou vůli zastupitelstva obce, podle níž v případě převodu obecního nemovitého majetku je esenciální, aby byl co do předmětu a případně co do obcí stanovených podmínek převodu zajištěn věcný soulad mezi zákonem publikovaným záměrem obce (…) a starostou uzavřenou (podepsanou) převodní smlouvou, přičemž právní jednání starosty, jímž nerespektoval vůli zastupitelstva obce je - v případě starosty městské části podle § 72 odst. 2, ve spojení s § 97 odst. 1 a § 89 odst. 2 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb. o hlavním městě Praze - absolutně neplatné.

Přípustnost dovolání podle žalované zakládá dovolacím soudem dosud nevyřešená otázka hmotného práva, zda „zavázaná strana ze smlouvy o smlouvě budoucí poruší povinnost uzavřít smlouvu tím, že neakceptuje nabídku, kterou jí adresovala oprávněná strana, anebo tím, že po výzvě oprávněné strany, která nemá náležitosti nabídky, oprávněné straně sama neučiní nabídku, po níž by následovala akceptace nabídky oprávněnou stranou.

Za nevyřešenou v rozhodovací praxi dovolacího soudu považuje dovolatelka také otázku hmotného práva, zda je povinna uzavřít realizační smlouvu, změní-li se právní postavení oprávněné osoby, tj.

přestane-li být oprávněná osoba nájemcem bytové jednotky, přestože v okamžiku předložení nabídky koupě jím byla. Není ztotožněna se závěrem soudu prvního stupně (a potažmo odvolacího soudu), že ukončení nájmu bytu žalobcem před uplynutím lhůty k přijetí návrhu na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí nemá za následek změnu okolností ve smyslu § 1788 odst. 2 o. z. Prosazuje názor, že po ní nelze spravedlivě požadovat, aby bývalý nájemce bytu těžil z dobrodiní podmínek pravidel prodeje bytových jednotek (ceny bytové jednotky) i po skončení svého nájmu bytu.

Dovolacím soudem nebyla rovněž dosud vyřešena otázka, zda podle § 2 o. z. lze automaticky dovodit, že právní jednání se má vykládat vždy ve prospěch „občana“.

V souvislosti s vymezením předpokladů přípustnosti dovolání žalovaná formuluje také otázku hmotného práva, zda „nájem bytu sjednaný na dobu určitou, je potřeba posoudit jako nájem bytu na dobu neurčitou s ohledem na délku předcházejících nájmů.“

Za otázky procesního práva, které nebyly dosud uspokojivě vyřešeny v rozhodovací praxi dovolacího soudu, považuje dovolatelka otázky:

a) zda požadavku žalobce odpovídá výrok, jímž soud rozhodne tak, že se „uzavírá smlouva,“
b) zda výzva podle § 142a o. s. ř. je procesním či hmotněprávním úkonem, a advokát zastupující žalobce musí být vybaven tomu odpovídající plnou mocí, a zda náklady na výzvu podle § 142a o. s. ř. náleží mezi náklady řízení podle § 137 odst. 1 a 2 o. s. ř.,
c) zda podání ze dne 5. 6. 2015 je výzvou podle § 142a o. s. ř.

ad a) Podle dovolatelky rozsudek ukládající prohlášení vůle podle § 161 odst. 3 o. s. ř. nahrazuje akceptaci povinné strany, a proto jejímu požadavku neodpovídá výrok rozsudku, jímž se „uzavírá smlouva;“ z pohledu hmotného práva je základem řízení o určení obsahu budoucí smlouvy ustanovení § 1787 odst. 1 o. z., a vydaný rozsudek má charakter konstitutivního a nikoliv deklaratorního rozhodnutí. Soud výrokem neuzavírá smlouvu, nýbrž určuje její obsah. Tomuto pojetí odpovídá výrok, jímž se „určuje obsah smlouvy“.

ad b) Dovolatelka má zato, že předžalobní výzva podle § 142a o. s. ř. není procesním, nýbrž hmotněprávním úkonem, a z tohoto důvodu advokáta zastupujícího žalobce nemůže k jejímu podání opravňovat pouhá procesní plná moc. Analýzou ustanovení § 24 odst. 1 o. s. ř., § 25 odst. o. s. ř., § 142a o. s. ř., jakož i ustanovení vyhlášky č. 177/1996 Sb., dospívá k závěru, že k sepsání předžalobní výzvy není třeba právní pomoci advokáta.

ab c) Namítá, že podání ze dne 5. 6. 2015 obsahově není předžalobní výzvou podle § 142a o. s. ř.; tímto podáním byla teprve podle § 1786 o. z. založena povinnost uzavřít budoucí smlouvu, po jejímž marném uplynutí mohla být zaslána předžalobní výzva.

Dovolatelka není srozuměna se skutkovým závěrem odvolacího soudu (a potažmo i soudu prvního stupně), že dopis ze dne 24. 10. 2014 s přílohami je návrhem na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky.

Ve vztahu k jiným právním otázkám dovolatelka nevymezila předpoklady přípustnosti dovolání (posuzováno podle celého obsahu dovolání - § 41 odst. 2 o. s. ř.).

S tímto odůvodněním dovolatelka navrhla zrušit jak rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 29. 11. 2016, č. j. 14 Co 409/2016-131, tak i rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 29. 6. 2016, č. j. 38 C 51/2016-76.

III. Přípustnost dovolání

Nejvyšší soud věc projednal podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 29. 9. 2017 (srov. čl. II bod 2 zákona č. 296/2017 Sb. – dále opět jen „o. s. ř.“).

Podle § 237 o. s. ř. platí, že není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř. není založena již tím, že dovolatel tvrdí, že jsou splněna kritéria přípustnosti dovolání obsažená v tomto ustanovení, ale nastává až tehdy, jestliže dovolací soud, který jediný je oprávněn tuto přípustnost zkoumat (§ 239 o. s. ř.), dospěje k závěru, že kritéria přípustnosti dovolání uvedená v § 237 o. s. ř. skutečně splněna jsou.

Dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, zda je dovolatelka povinna uzavřít s žalobcem smlouvu o převodu bytové jednotky v situaci, kdy před uplynutím lhůty k přijetí nabídky přestal být nájemcem bytu; tato otázka nebyla dosud dovolacím soudem vyřešena, a její řešení bylo určující pro rozhodnutí odvolacího soudu. Zároveň je rozhodnutí odvolacího v rozporu s dovolatekou citovanou judikaturou o výkladu právního jednání (odvolací soud se odchýlit od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu), jestliže dovodil, že vůle žalované směřovala k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí.

Pro řešení dalších v dovolání vymezených otázek není z níže uvedených důvodů přípustné.

Vychází-li kritika právního posouzení věci z jiného skutkového stavu, než z jakého vyšel odvolací soud, nejde o regulérní uplatnění dovolacího důvodu podle § 241a odst. 1 o. s. ř. Žalovaná zjevně uvedený předpoklad opomíjí, neboť kritiku právního posouzení věci odvolacím soudem staví na vlastní skutkové verzi, podle níž starosta městské části projevil jinou vůli, než jakou vyjádřilo zastupitelstvo městské části. Dovolací soud je vázán skutkovým stavem zjištěným odvolacím soudem a jeho správnost (úplnost), jakož i samotné hodnocení důkazů, opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v § 132 (§ 211) o. s. ř., nelze úspěšně napadnout. Lze uzavřít, že předloženou argumentací se žalovaná domáhá přezkumu právního závěru odvolacího soudu procesně neregulérním způsobem.

Otázka, na jejímž řešení rozhodnutí odvolacího soudu nezávisí, přípustnost dovolání založit nemůže (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 7. 2013, sen zn. 29 NSČR 53/2013, ze dne 27. 4. 2015, sp. zn. 32 Cdo 5034/2014, a ze dne 31. 8. 2015, sp. zn. 32 Cdo 2894/2015, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 9. 2015, sp. zn. 32 Cdo 3570/2015, ústavní stížnost proti němu podanou Ústavní soud usnesením ze dne 28. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 3540/2015, odmítl). Pro rozhodnutí odvolacího soudu nebyly určující otázky, zda podle § 2 o. z. lze automaticky dovodit, že právní jednání se má vykládat vždy ve prospěch „občana“, a zda „nájem bytu sjednaný na dobu určitou, je potřeba posoudit jako nájem bytu na dobu neurčitou s ohledem na délku předcházejících nájmů“; pro jejich řešení tak nemůže být dovolání přípustné. Totéž platí i o dovolatelkou předkládané otázce, zda „zavázaná strana ze smlouvy o smlouvě budoucí poruší povinnost uzavřít smlouvu tím, že neakceptuje nabídku, kterou jí adresovala oprávněná strana, anebo tím, že po výzvě oprávněné strany, která nemá náležitosti nabídky, oprávněné straně sama neučiní nabídku, po níž by následovala akceptace nabídky oprávněnou stranou.“ Dovolatelka ostatně odmítala uzavřít s žalobcem smlouvu o převodu bytové jednotky nikoli pro vady jeho nabídky, nýbrž proto, že mu upírala postavení osoby oprávněné ze smlouvy o smlouvě budoucí.

Přípustnost dovolání nezakládá přezkum řešení otázky procesního práva, zda požadavku žalobce

odpovídá výrok, jímž soud rozhodne tak, že se „uzavírá smlouva," neboť je přesvědčena o tom, že hmotněprávně je základem řízení o určení obsahu budoucí smlouvy ustanovení § 1787 odst. 1 o. z. V souzené věci nebylo sporu o obsahu realizační smlouvy; její úplný text byl součástí dopisu ze dne 24. 10. 2014 a přijetím nabídky na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí bylo dosaženo shody o obsahu budoucí smlouvy o převodu bytové jednotky.

Dovolání není přípustné pro řešení otázky, zda předžalobní výzva podle § 142a o. s. ř. je procesním či hmotněprávním úkonem, neboť na jejím řešení není rozhodnutí odvolacího soudu založeno; spojuje-li dovolatelka přípustnost dovolání s řešením otázky, zda advokát žalobce byl oprávněn k učinění výzvy vůči žalované, nepřípustně řešení této právní otázky staví na závěru, že zástupce žalobce nebyl k takovému právnímu jednání zmocněn.

Výtkami, podle nichž odvolací soud:
- se v odůvodnění svého rozhodnutí nevypořádal s některými jejími odvolacími argumenty a omezil se na pouhé ztotožnění s právním posouzením soudu prvního stupně,
- dovolatelku při jednání nesprávně poučil podle § 118a odst. 2 o. s. ř.,
- před provedením výslechu žalobce v odvolacím řízení jí odvolací soud nesdělil, proč považuje za potřebné provést jeho výslech, které sporné skutečnosti výslechem hodlá zjistit a proč je nelze zjistit jinak než jeho výslechem,
- nesprávně hodnotil provedené důkazy, neboť nepostupoval v souladu s § 132 o. s. ř., a výpovědi žalobce přiznal větší váhu, než zjištěním učiněným z listinných důkazů,
nenapadá žádný právní závěr odvolacího soudu vyplývající z hmotného či procesního práva, na němž je rozhodnutí o věci založeno, nýbrž mu vytýká, že řízení zatížil vadami, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

IV. Důvodnost dovolání

Dovolání je důvodné.

Nejvyšší soud přezkoumal rozhodnutí odvolacího soudu v napadeném rozsahu (§ 242 odst. 1 o. s. ř.) - jak již uvedeno shora - vázán uplatněným dovolacím důvodem včetně toho, jak jej dovolatelka obsahově vymezila (§ 242 odst. 3 větu první o. s. ř.).

Dovolací soud předesílá, že je vázán skutkovým stavem zjištěným odvolacím soudem a jeho správnost, jakož i samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem, nelze v režimu dovolacího řízení podle občanského soudního řízení ve znění účinném od 1. 1. 2013 úspěšně napadnout žádným dovolacím důvodem.

Právní posouzení je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc 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.

Podle § 1187 odst. 1 o. z. vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.

Ze skutkových zjištění soudů obou stupňů v návaznosti na obsah spisu vyplývá, že dopisem ze dne 24. 10. 2014 sdělila žalovaná žalobci, že „dne 27. 8. 2014 byl schválen usnesením Zastupitelstva městské části Praha 4 č21Z-9/2014 prodej bytových jednotek vymezených prohlášením vlastníka v domě č. p. 1009 na pozemku parc. č. XY, k. ú. XY zařazených na základě usnesení ZMČ Praha 4 č. us. 15Z-19/2013 dne 19. 6. 2013 výběr 11 bytových domů k prodeji.

V souladu s ust. § 1187 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. (mu) tímto Městská část Praha 4 (…) nabízí úplatný převod vlastnictví jednotky – byt č. 1009/1 ve shora specifikovaném domě, a to za níže uvedených předpokladů, kdy přesné vymezení předmětu převodu a další podmínky převodu naleznete v přiložené smlouvě o převodu vlastnictví jednotky, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu na pozemku (viz příloha této nabídky), která je nedílnou součástí této nabídky (dále jen smlouva). Přiložená smlouva je závazná a neměnná.

Po prostudování shora uvedených listin máte možnost závaznou nabídku prodeje bytové jednotky přijmout za podmínek uvedených ve smlouvě, a to nejpozději do 6 měsíců od doručení této závazné nabídky. Přijetím závazné nabídky na prodej se rozumí prokazatelné doručení vyplněného dokumentu „Přijetí závazné nabídky na prodej bytové jednotky“ opatřeného úředně ověřeným podpisem (viz příloha této nabídky) (na adresu: Úřad městské části Praha 4, Odbor obecního majetku, oddělení obchodních aktivit, 140 45 Praha 4, Antala Staška 2059/80b.“

K dopisu je připojeno kulaté razítko městské části Praha 4 a podpis jejího starosty P. C..

Přílohou dopisu byl úplný text navrhované smlouvy o převodu vlastnictví jednotky č. 1009/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a včetně spoluvlastnického podílu na pozemku parc. č. XY, v k. ú. XY, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu XY katastrální pracoviště XY (Smlouva o převodu vlastnictví jednotky č. 5527-011009/B). Jako smluvní strany navrhované smlouvy jsou označeni účastníci řízení; text tohoto návrhu není podepsán ani datován.

Druhou přílohou dopisu byl dokument označený za „Přijetí závazné nabídky na prodej bytové jednotky“, obsahující následující text: „Já, níže podepsaný, tímto prohlašuji, že v plném rozsahu přijímám závaznou nabídku městské části Praha 4 (doručenou dne ….) na prodej jednotky – 1009/1 v domě č. p. 1009 na pozemku parc. č. XY k. ú. XY se spoluvlastnickým podílem o velikosti 67800/59950 na společných prostorách domu a na pozemku parc. č. XY, k. ú. XY, na adrese XY. Jako podklad k ověření správnosti osobních údajů prohlašuji, že všechny mnou níže uvedené údaje jsou úplné a správné.“ Poté v tomto dokumentu jsou kolonky k vyplnění jména, příjmení, titulu, data narození, rodného čísla, státní příslušnosti, rodinného stavu, adresy trvalého bydliště a kontaktních údajů (telefonní číslo a e-mail). Následuje text „pokud bude třeba přepracovat smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky mým zaviněním, neboť mnou shora uvedené údaje jsou nesprávné, nepřesné či neúplné, zavazuji se uhradit městské části Praha 4 náklady za přepracování smlouvy o převodu vlastnictví jednotky (…) beru na vědomí, že kupní smlouva musí být podepsána do 1 roku ode dne doručení tohoto formuláře na shora uvedenou adresu, jinak závazná nabídka pozbývá platnosti.“

Vyplněný formulář s notářsky ověřeným podpisem žalobce doručil dne 13. 3. 2015 Úřadu městské části Praha 4.

Dopisem ze dne 16. 3. 2015 P4/035897/15/OOM/BARN sdělila žalovaná žalobci, že usnesením Rady č. 17R-768, ze dne 10. 6. 2013 byla přijata pravidla postupu při prodeji bytových jednotek a jelikož v době rozesílání závazných nabídek byl oprávněným nájemcem a splňoval podmínku, tzn. měl platnou nájemní smlouvu, byla mu proto zaslána nabídka na prodej uvedené bytové jednotky, kterou přijal až 13. 3. 2015, avšak nájemní vztah mu skončil 11. 2. 2015 a o jeho prodloužení nepožádal.

Odvolací soud založil svoje rozhodnutí (ve shodě se soudem prvního stupně) na právním závěru, že žalovaná projevila jednoznačnou vůli nabídnout žalobci převod sporné bytové jednotky, a že mezi nimi došlo k uzavření platné smlouvy o smlouvě budoucí o převodu bytové jednotky.

Jestliže dovolací soud nemá žádné výhrady vůči závěru, že žalovaná nabídla žalobci spornou bytovou jednotku ke koupi, pak již zásadně nesouhlasí s dalším závěrem, a to, že mezi účastníky řízení byla

uzavřena platná smlouva o smlouvě budoucí.

Podle § 555 odst. 1 o. z. právní jednání se posuzuje podle svého obsahu.

Podle § 556 odst. 1 o. z. co je vyjádřeno slovy nebo jinak, vyloží se podle úmyslu jednajícího, byl-li takový úmysl druhé straně znám, anebo musela-li o něm vědět. Nelze-li zjistit úmysl jednajícího, přisuzuje se projevu vůle význam, jaký by mu zpravidla přikládala osoba v postavení toho, jemuž je projev vůle určen.

Nejvyšší soud již v souvislosti s aplikací zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) vyložil, že projev vůle musí být vykládán podle interpretačních pravidel určených ustanovením § 35 odst. 2 obč. zák. (dnes § 555 odst. 1 a § 556 odst. 1 o. z.), a to i tehdy, obsahuje-li zákonný termín nebo odkaz na ustanovení zákona (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 29 Odo 512/2002, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 11, ročník 2002, pod číslem 215, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 25 Cdo 1650/98, uveřejněný v časopise Právní rozhledy č. 7/1999).

V rozsudku ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 29 Cdo 61/2017, publikovanému pod č. 4/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, vyšel Nejvyšší soud z teze, opírající se o závěry doktríny [(srov. např. Tichý, L. in Švetska, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek I. (§ 1 až 654). Wolters Kluwer, Praha, 2014, s. 1368, anebo Melzer, F. in Melzer, F., Tégl, P. a kol., Občanský zákoník - velký komentář, Svazek III, § 419-654, Praha: Leges, 2014, s. 574 a 575, a literaturu tam citovanou)], že výkladu podléhá zásadně každé právní jednání, bez ohledu na to, zda se navenek jeví jako jednoznačné (jasné). Je tomu tak již proto, že sám závěr o jednoznačnosti (jasnosti) určitého právního jednání je výsledkem jeho výkladu. Ustanovení § 555 odst. 1 o. z. formuluje východisko výkladu jakéhokoliv právního jednání; podstatný je jeho obsah, nikoliv např. jeho označení či pojmenování. Skutečnost, že osoba činící právní jednání jej nesprávně (např. v důsledku svého mylného právního názoru) označí, nemá při výkladu právního jednání zásadně žádný význam (srov. důvodovou zprávu a v právní teorii např. Melzer, F. in Melzer, F., Tégl, P. a kol., op. cit. výše, s. 578). Základní (prvotní) pravidlo výkladu adresovaných právních jednání formuluje ustanovení § 556 odst. 1 věty první o. z. Soud nejprve zkoumá (zjišťuje), jaká byla skutečná vůle (úmysl) jednajícího, a to při zohlednění všech v úvahu přicházejících (zjištěných) okolností. Skutečnou vůli (úmysl) jednajícího je přitom třeba posuzovat k okamžiku, kdy projev vůle učinil (kdy se stal perfektním) [srov. Melzer, F. in Melzer, F., Tégl, P. a kol., op. cit. výše, s. 594 a 595, nebo Handlar, J. in Lavický, P. a kol.:Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1989]. Ochrana dobré víry adresáta právního jednání pak vyžaduje (a § 556 odst. 1 věta první o. z. tak normuje výslovně), aby soud právní jednání vyložil jen podle takového úmyslu jednajícího, který byl anebo musel být adresátovi znám. Při zjišťování úmyslu jednajícího tudíž soud přihlíží toliko k těm okolnostem, které mohl vnímat i adresát právního jednání. Jinými slovy, pro výklad právního jednání je určující skutečná vůle (úmysl) jednajícího (která byla anebo musela být známa adresátovi), již je třeba upřednostnit před jejím vnějším projevem (např. objektivním významem užitých slov). Teprve tehdy, nelze-li zjistit skutečnou vůli (úmysl) jednajícího, postupuje soud podle pravidla vyjádřeného v § 556 odst. 1 větě druhé o. z. Ustanovení § 556 odst. 2 o. z. pak uvádí demonstrativní výčet okolností, k nimž soud při výkladu právního jednání přihlíží. Řečené přitom platí jak pro vícestranná, tak i pro jednostranná adresovaná právní jednání.

Promítnuto do poměrů nyní souzené věci to znamená, že při výkladu dopisu žalované ze dne 24. 10. 2014 bylo potřeba nejprve zkoumat skutečnou vůli jednající žalované, a to z pohledu žalobce jakožto adresáta tohoto projevu vůle.

V průběhu řízení žalovaná akcentovala, že jejím úmyslem nebylo uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, čemuž odpovídá ta část dopisu, v níž žalovaná s odkazem na § 1187 odst. 1 zákona č.

89/2012 Sb. nabízí žalobci úplatný převod vlastnictví sporné bytové jednotky, za podmínek obsažených v přiloženém dokumentu (smlouva o převodu vlastnictví jednotky), s tím, že po prostudování „shora uvedených listin“ má možnost nejpozději do 6 měsíců od jejího doručení nabídku kvalifikovaným způsobem přijmout. Dotčené ustanovení občanského zákoníku zakládá nájemci předkupní právo k bytové jednotce, vzniklé rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, při jejím prvním převodu, které ovšem zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.

Žalobce pozbyl postavení nájemce zánikem nájemního poměru ke sporné bytové jednotce (bytu) uplynutím doby nájmu, tj. dnem 11. 2. 2015. V okamžiku, kdy dal žalované najevo, že hodlá svého předkupního práva využít a přijal její nabídku, již nesplňoval zákonnou podmínku existence předkupního práva podle § 1187 odst. 1 o. z. (nebyl nájemcem).

V. Závěr

Shora uvedené skutečnosti vedou k závěru, že právní posouzení věci odvolacím soudem (a potažmo i soudem prvního stupně) není správné, neboť nepoměřoval skutkový stav věci ustanovením § 1187 odst. 1 o. z., a projev vůle žalované vykládal jako návrh na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí, k čemuž její vůle nesměřovala.

Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř. byl naplněn.

Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř.).

Jelikož důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 věta druhá o. s. ř.).

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

Další články:

- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- 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