23. 3. 2005

ID: 31983

Převod vlastnictví k bytu ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb.

Samotné porušení ustanovení § 22 odst. 1, odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., nenese vzápětí účinky neplatnosti smlouvy, která byla uzavřena při nerespektování zákonného předkupního práva dosavadního nájemce.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1312/2001, ze dne 28.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Město O., zastoupeného advokátkou, proti žalovaným 1) Z. P., a 2) T. K., oběma zastoupeným advokátem, o určení neplatnosti kupních smluv a určení vlastnictví, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. Zn. 35 C 55/97-62, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 10. 2000, č.j. 42 Co 297/2000-91, tak, že se zrušuje rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 31. 10. 2000, č.j. 42 Co 297/2000-91, se ve výroku odstavce prvního, jímž byl potvrzen rozsudek Okresního soudu v Ostravě ze dne 20. 12. 1999, č.j. 35 C 55/1997-62, stejně tak jako se zrušuje i rozsudek Okresního soudu v Ostravě ze dne 20. 12. 1999, č.j. 35 C 55/1997-62, v odstavci I.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Ostravě jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 20. 12. 1999, č.j. 35 C 55/97-62, zamítl výrokem sub I.návrh na určení neplatnosti kupních smluv ze dne 25.9.1996, uzavřených mezi Městem O.-Městským obvodem S. a Z. P. o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 556/2 a č. 556/3 v domě čp. 556, včetně zastavěné plochy a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy, jak jsou blíže popsány ve výroku rozsudku. Stejně tak zamítl návrh na určení neplatnosti kupní smlouvy ze dne 25. 9. 1996, uzavřené mezi týmž převodem a nabyvatelem T. K., o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 556/1 a č. 556/4, v témže domě, rovněž se zastavěnou plochou a spoluvlastnickým podílem, jak jsou blíže popsány ve výroku rozsudku.

Ve výroku sub II. určil, že vlastníkem pozemků p.č. 189/1, zastavěná plocha, parcela č. 189/2, zastavené plocha a parcela č. 190 – zahrada, zapsaných v katastrálním území S., spolu s domem čp. 556, stojící na parcele č. 189/1, zastavené plocha, je navrhovatel Město O. V odstavci III.výroku rozhodl o nákladech řízení.

K odvolání žalovaných Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací, rozsudkem ze dne 31.10.2000, č.j. 42 Co 297/2000-91, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v odstavci II.výroku. V další napadené části, tj.v odstavci III.výroku rozsudek soudu prvního stupně zrušil a v tomto rozsahu věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení

Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, doplněná v odvolacím řízení. Podle nich dne 25.9.1996 uzavřel žalobce s prvním žalovaným kupní smlouvu, podle které převedl do vlastnictví prvního žalovaného byt č. 556/2 v domu čp. 556 spolu s příslušným spoluvlastnickým podílem o velikosti 838/3468 na společných částech budovy a spoluvlastnický podíl ve stejné výši k pozemkům č. 189/1, 189/2 a 190, včetně venkovních úprav a trvalých pozemků, to vše za částku 69.956 Kč. Stejného dne došlo mezi stejnými účastníky k uzavření kupní smlouvy o převodu bytu č.

556/3 spolu s odpovídajícím podílem na společných částech budovy a podílem k shodným pozemkovým parcelám., to vše za kupní cenu 71.091 Kč. Žalobce stejného dne uzavřel rovněž s druhým žalovaným kupní smlouvu o převodu vlastnictví č, 556/1 spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 857/3468 na společných částech budovy a pozemkům jako v případě prvního žalovaného, přičemž kupní cena byla stanovena částkou 69.896 Kč. Konečně téhož dne uzavřel žalobce s druhým žalovaným obdobnou smlouvu ohledně bytu č. 556/4, za částku 72.049 Kč. Vklad práva vlastnického byl příslušným katastrálním úřadem povolen dne 4. 11. 1996 s účinky vkladu od 2.10.1996.

Pokud jde o byt č. 556/4, jeho nájemkyní byla A. Ž., bytu č. 556/2 M. V. Oběma byla dne 31. 5. 1995 doručena nabídka k odprodeji bytů s tím, že se jedná o průzkum v zájmu nájemců o převod bytů do vlastnictví současných zájemců. Obě jmenované podepsaly, že nemají zájem o koupi bytu na základě nabídky ze dne 3.2.1996, tento projev je zachycen na listině bez data.

Ohledně bytu č. 556/1 uzavřel druhý žalovaný nájemní smlouvu, v níž jako pronajímatel je označen ÚMOb S., zastoupený zástupcem KM – Bytová správa S. Ta zastupovala ÚMOb na základě smlouvy o zabezpečení obstaravatelské činnosti ze dne 20. 12. 1991. V ní byly strany označeny jako ÚMOb S. a fyzická osoba KM – Ing. M. K. Předmětem smlouvy bylo zabezpečení správy a provozu bytového fondu ve vlastnictví obce S. Úřad městského obvodu dne 28. 12. 1991 písemně zplnomocnil Ing. M. K. vystupovat a jednat vlastním jménem jako správce a provozovatel majetku ve vlastnictví Úřadu města O. s právem hospodaření Úřadu městského obvodu S. Plnou moc podepsal starosta J. P. a je u něj připojeno razítko Města O. – ÚMOb S. Za stejných podmínek uzavřel první žalovaný smlouvu o nájmu k bytu č. 556/3.

Uvedený skutkový stav hodnotil soud prvního stupně tak, že předmětné smlouvy jsou absolutně neplatné. Pokud jde o byty č. 2 a 4 dospěl k tomuto závěru pro absenci písemné formy nabídky předvídané zákonem č. 72/1994 Sb., v důsledku čehož nemohly být splněny požadavky uvedené v § 22 odst. 1 tohoto zákona. Pokud jde o byty č. 3 a 1, dospěl k závěru, že žalovaní nebyli platnými nájemci těchto bytů. KM-Bytová správa jako zástupce Města O.-ÚMBo S. nemohla platně uzavřít nájemní smlouvy, když k tomu nebyla žalobcem zmocněna.

Kromě toho kupní smlouvy ohledně převodu bytů č. 1 a 3 byly neplatné pro rozpor s vyhláškou č. 2/95 Města O. – Městského obvodu S., a to mimo jiné proto, že neodkoupili v souladu s článkem 4 písm. c) vyhlášky 100% podlahové plochy domu, jako cizí zájemci. Také sjednání ceny představovalo porušení citované vyhlášky při částce nižší než 70% ceny dle znaleckého posudku. Taková dohoda o ceně by musela být schválena Obvodním zastupitelstvem.

Odvolací soud po doplnění dokazování zjistil dále, že smlouva o zabezpečení obstaravatelské činnosti ze dne 20. 12.1991 měla za předmět zabezpečení správy a provozu bytového fondu ve vlastnictví obce S. Pod obsah správy a provozu bylo zařazeno převzetí majetku bytových domů Městského úřadu S. a současně správa tohoto majetku s ÚMOb S. na „KM“, správa majetkoprávní dokumentace podle výchozího stavu předaných objektů včetně následně evidovaných přírůstků a úbytků a stanovení výše nájemného za užívání bytu a služby spojené s tímto užíváním. Předmětná smlouva za Úřad městského obvodu S. byla podepsána starostou P., opatřena razítkem Města O.-Úřad městského obvodu S. Ze zplnomocnění ze dne 28. 12. 1991, vyhotoveného na papíře s hlavičkou Město O.-Úřad městského obvodu S., dále zjistil, že Úřad městského obvodu S. zplnomocnil Ing. K. M. vystupovat a jednat vlastním jménem jako správce a provozovatel majetku ve vlastnictví Úřadu města O. s právem hospodaření ÚMOb S. Plná moc byla rovněž opatřena razítkem Město O.-Úřad městského obvodu S. a podepsána starostou J. P. Stále k otázce správnosti zplnomocnění a označení účastníků zjistil odvolací soud z usnesení mimořádného zasedání Obvodního zastupitelstva Městského obvodu S., konaného dne 12.5.1997, a to bodu II.A, písm.b), že obvodní zastupitelstvo vzalo na vědomí usnesení obvodní rady č. 9868/M, ze dne 5.5.1997, jímž bylo ve všech nájemních smlouvách na nájem bytu uzavřených po 1.1.1992, opraveno formálně nesprávné označení pronajímatele na správné označení

Město O.-Městský obvod S. Z usnesení mimořádného zasedání Obvodní rady městského obvodu S. konaného dne 5.5.1996, 968/M, že Obvodní rada opravuje ve všech nájemních smlouvách uzavřených po 31. 12. 1991 na nájem bytu, nesprávné označení pronajímatele Úřad městského obvodu S. na správné označení Město O.-Městský obvod S. Současně ukládá Ing. M. K. – KM, aby na základě smlouvy ze dne 20. 12. 1991, oznámil opravu uvedenou v bodu A) všem nájemcům.

Po takto doplněném dokazování zaujal odvolací soud odlišný závěr o platnosti nájemních smluv uzavřených odpůrci s Ing. M. K. V tomto směru vyložil ustanovení smlouvy o obstarání činnosti ve znění doplňků ze dne 20. 12. 1991 a zplnomocnění ze dne 28. 12. 1991 tak, že vůle stran nebyla v rozporu s jazykovým projevem. Pojem správa a provozování použitý ve smlouvě zahrnuje i vyhotovení nájemních smluv dle pokynů zmocnitele. Pokud v těchto dokumentech došlo k porušení se strany orgánů obce v ustanovení § 58 odst. 67 zákona č. 367/1990 Sb., a to v označení orgánu obce, pak toto vadné označení způsobené pronajimatelem nemůže být přisuzován k tíži druhých kontrahentů. Zejména z toho nelze dovozovat absolutní neplatnost smluv. Úřad městského obvodu, byť byl nesprávně označen, byl řádně zastoupen a dal nepochybně najevo, že k dotčenému majetku má pouze právo hospodaření. Ostatně – byť i dodatečně – Rada městského obvodu S. tento svůj rozpor dne 5.5.1997 v nesprávném označení odstranila.

Ve vztahu k soudem prvního stupně zaujatého názoru o neplatnosti smluv o převodu bytů č. 2 a 4 pro absenci náležitostí adresné, písemné nabídky, s následky plynutí 6-ti měsíční lhůty, ztotožnil se odvolací soud se závěrem o neplatnosti smluv ohledně těchto dvou bytů.

Pokud jde o byty č. 1 a 3, tyto důvody neshledal. Ustanovení § 22 zákona č. 72/1994 Sb., míří totiž na ochranu dosavadních nájemců. Pokud však nájemce při ústním průzkumu dá najevo nepochybně svou vůli byt koupit a učiní následně všechny kroky k odkoupení bytové jednotky, nelze mí to, že nedodržením písemné nabídky u takového nájemce by mělo mít za následek neplatnosti kupních smluv.

Nezávisle na tomto dílčím hodnocení však odvolací soud dospěl k závěru o neplatnosti kupních smluv ohledně bytů č. 1 a 3, a to z důvodů ustanovení § 39 o.z. Vyšel z vyjádření ke zcizení nemovitosti ze dne 24. ledna 1996, když Rada Města O. na svém zasedání dne 23. ledna 1996 projednala záměr ÚMOb S. o zcizení níže uvedených nemovitostí a dává tomuto záměru předchozí souhlas. Mimo jiné se jednalo o zcizení domu č.p. 556 s parcelou stavební plocha 189/1, zahrada parcela č. 190, stavební plocha pod garáží parcela č. 189/2. Dne 15.5.19996 pak Rada Města O. dala předchozí souhlas k prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě č.p. 556 včetně pozemku parcela č. 189/1. Konečně vyšel z vyhlášení záměru Města O. – Úřadu městského obvodu S. ze dne 5.8.1996, jež bylo téhož dne vyvěšeno, Obvodní rada městského obvodu S. vyhlásila záměr na odprodej bytových jednotek v domě, mimo jiné č.p. 556 s pozemky schválených v usnesení Obvodního zastupitelstva městského obvodu S.

Podle odvolacího soudu obvodní zastupitelstvo dalo najevo svou vůli převést v domě čp. 556 všechny bytové jednotky. V tomto smyslu bylo schváleno prohlášení vlastníka. Přitom obvodní zastupitelstvo vycházelo z vyhlášky Městského obvodu O. č. 2/95. Ta je sice obecně závazným předpisem nižší síly s omezenou územní platností, avšak městský obvod, který byl pověřen k převodu a prodeji domovního a bytového majetku vyhláškou Města O. č. 8/92, je zároveň veřejnoprávní korporací. Jako takový dal najevo podmínky převodu bytového fondu ve svém městském obvodu. Právní úkony obce, kterými dochází k hospodaření s obecním majetkem mají soukromoprávní i veřejnoprávní charakter. Proto na kupní smlouvy vztahující se k bytu č. 1 a 3 je nutno pohlížet jako neplatné, a to pro rozpor se zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích, konkrétně pro rozpor s ustanovením § 36a. Pokud by se totiž na tyto smlouvy pohlíželo jako na platné, dostaly by se do přímého rozporu s rozhodnutím nejvyššího orgánu obecní samosprávy – obecního zastupitelstva o odprodeji bytových jednotek v předmětném domě všem nájemníkům a předem proklamovaným záměrem obce převádět v domě všechny bytové

jednotky nájemníkům. Rozhodnutí obecního zastupitelstva je pak zákonem stanovenou veřejnoprávní podmínkou vzniku platného úkonu, kterým se vykonává samostatná působnost obce.

Za další důvod neplatnosti považoval odvolací soud rozpor smluv s vyhláškou č. 2/95 Městského obvodu O. a vyhláškou Města O. č. 8/92. Mimo jiné obě tyto vyhlášky avizují, že ceny bytů při prodeji budou vycházet z ceny bytu stanovené podle platných cenových předpisů. Ze srovnání dvou znaleckých posudků, ač byly odvolacím soudem použity pouze jako listinné důkazy a ač odvolací soud tyto důkazy nepovažoval za rozhodující s ohledem na dosavadní právní závěr, vyplývá, že oba znalci stanovili cenu bytu značně rozdílně. Přitom druhý ze znalců, který prováděl dokazování v rámci trestního řízení, dospěl k závěru, že cena bytu byla ve znaleckém posudku vypracovaném za účelem převodu bytových jednotek stanovena v rozporu s § 14 vyhlášky č. 178/94 Sb., ve znění vyhlášky č. 295/95 Sb.

Ve vztahu k prodeji pozemku parcelní č. 189/2 – zastavěná plocha a parcelní č. 190 – zahrada, dospěl odvolací soud k závěru, že tyto pozemky netvoří s domem č.p. 556 a stavební parcelou č. 189/1 jeden funkční celek, takže by podléhaly režimu zákona č. 72/1994 Sb., jmenovitě § 21 odst. 1 věty první. Pro zcizení tohoto nemovitého majetku podle odvolacího soudu platí ustanovení § 36a zákona o obcích a státu Města O., s rozdílem spočívajícím v tom, že pro prodej těchto pozemků nelze použít zákon č. 72/1994 Sb. Podle znění smluv směřoval projev vůle účastníků k převodu i těchto pozemků jako jednoho funkčního celku. Proto podle § 41a obč. zák. nelze tuto část právního úkonu oddělit od ostatního obsahu. Proto je třeba závěr o neplatnosti kupních smluv vztáhnout i na tu část, která se týká pozemku č. 189/2, zastavěné plochy a pozemku parcelní č. 190 – zahrada.

V každém případě by závěr o neplatnosti převodu těchto pozemků byl podle odvolacího soudu založen i proto, že obvodní zastupitelstvo tento prodej neprojednalo a neschválilo. Z usnesení ze dne 9.9.1996 totiž plyne, že obvodní zastupitelstvo schválilo pouze prohlášení vlastníka pro odprodej bytových jednotek v domě č. 556 všem nájemníkům.

Odvolací soud podle znění odůvodnění svého rozsudku „vyslovil přípustnost dovolání, aniž blíže vymezil otázky zásadního právního významu, byť se jedná o rozhodnutí nadbytečné, neboť přípustnost dovolání jev daném případě založena na utavení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. Odvolací soud sice rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, avšak rozdílně posoudil práva a povinnosti v právních vztazích mezi účastníky.

Proti uvedenému rozsudku odvolacího soudu podal oba žalovaní dovolání, a to do výroku, jímž byl rozsudek okresního soudu v napadené části, tj. v odstavci II. výroku, potvrzen. Uplatnili dovolací důvod nesprávného právního posouzení ve smyslu 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. Nesouhlasili s jednotlivými shora uvedenými důvody rozhodnutí odvolacího soudu a navrhovali jeho zrušení a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací při posuzování tohoto dovolání vycházel z ustanovení části dvanácté, hlavy 1, bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb., podle něhož dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu, vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních předpisů, se projednají a rozhodne se o nich podle dosavadních předpisů. Proto v tomto rozsudku jsou uváděna ustanovení občanského soudního řádu ve znění před novelou provedenou zákonem č. 30/2000 Sb. (dále jen „o.s.ř.“).

Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. Rozhodnutí odvolacího soudu je sice formálně rozhodnutím potvrzujícím příslušný výrok rozsudku soudu prvního stupně, odvolací soud však obsahově potvrdil rozsudek tohoto soudu z odlišných právních důvodů. Taková situace odůvodňuje závěr, že obsahově šlo o měnící meritorní rozhodnutí odvolacího soudu.

S ohledem na uplatněný dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. přichází do úvahy dovolací přezkum pouze ve vztahu k posouzení správnosti právních závěrů odvolacího soudu, kterými tento zdůvodnil částečné vyhovění žaloby. Přezkoumávání otázek skutkové povahy dovolacím soudem je za této situace pojmově vyloučeno.

Jak je patrno z odůvodnění dovoláním napadeného rozhodnutí, založil odvolací soud své rozhodnutí na závěru, podle něhož ve vztahu k bytům č. 2 a 4 nebyly splněny podmínky stanovené v § 22 zákona č. 72/1994 Sb., a to jak z hlediska dodržení formy, tak z hlediska určení ceny nabídky odprodeje bytu dosavadním nájemkyním. Pro řádně nesplnění nabídkové povinnosti nezačala běžet 6-ti měsíční lhůta nájemkyním bytů č. 2 a 4 vůbec, neboť dosavadní nájemce neučinil takový projev vůle, z něhož by bylo lze dovodit, že nabídku nepřijme. Předkupní právo ve smyslu § 606 obč. zák. se uplatní až v roční lhůtě běžící po uplynutí oné 6-ti měsíční lhůty.

V rozsudku Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 20 Cdo 553/97 byly vysloveny závěry k výkladu citovaného ustanovení. Podle nichž šestiměsíční lhůtu, v níž má při převodu vlastnictví bytu nájemce – fyzická osoba podle ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. Právo na převod bytu do svého vlastnictví od dosavadního vlastníka bytu, popřípadě budovy, nelze krátit, a to ani v případě, že nájemci učiní do jejího uplynutí takový projev vůle, z něhož lze bezpečně dovodit, že nabídku nepřijal. Roční lhůta, běžící po uplynutí šestiměsíční lhůty podle ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb., v níž má při převodu vlastnictví nájemce podle ustanovení § 22 odst. 3 zákona č. 72/19974 Sb. Právo na jeho přednostní nabytí za podmínek stanovených v § 606 obč. zák., lze zkrátit pouze řádnou nabídkou k převodu bytu vlastníkem budovy či bytu nájemci. Marným uplynutím tříměsíční prekluzívní lhůty právo přednostní koupě bytu nájemci zanikne, avšak pouze v případě, že došlo k převodu vlastnictví bytu třetí osobě. Jinak nemůže být roční lhůta zkrácena. Před uplynutím shora uvedených lhůt nemůže vlastník budovy (popř. bytu) vlastnictví bytu převést jiné osobě, jinak je smlouva o převodu bytu neplatná pro rozpor se zákonem.

Dovolací soud nemá důvodů odchýlit se od závěrů uvedených v citovaném rozhodnutí. Pro potřeby posouzení správnosti rozhodnutí odvolacího soudu v této věci týkajících se části předmětných smluv vztahujících se k bytům č. 2 a 4 lze tak uzavřít, že odvolací soud dospěl k správnému závěru o jejich neplatnosti ve vztahu k těmto předmětům převodu, a to ze shora uvedeného důvodu. Opačné argumentaci dovolatelů, kterou uplatnili v dovolání, nelze tak s odkazem na shora uvedené přisvědčit. Jen pro úplnost se připomíná, že i dovolatelé i v dovolání připouštějí, že údajná v údajně řádné nabídce „cena výslovně určena nebyla, ale odkazovala na vyhlášku městského obvodu č. 2/1995 Sb. a na znalecký posudek“. Uvedená okolnost plynoucí ze skutkových zjištění, jejichž správnost a úplnost dovolací soud není oprávněn přezkoumávat, tak odůvodňuje závěr, že nabídky odprodeje jednotek uživatelkám bytů č. 2 a 4 nebyla splněna řádně.

S uvedenou problematikou souvisí posouzení důvodnosti dalšího dovolacího argumentu dovolatelů. Ti poukazují na okolnost, že porušení předpisů o předkupním právu svědčícího dosavadním uživatelům jednotek, nemá samo o sobě za následek neplatnost smluv o prodeji jednotky. V tomto směru namítají, že je věcí uživatelů, aby se domáhali svých práv z opomenutého předkupního práva. Jde o samostatný nárok plynoucí z ustanovení § 603 a násl. o.z., který zůstává bez vlivu na platnost smluv o převodu jednotek.

Z ustanovení § 22 odst. 1 až 2 zákona č. 72/1994 Sb., skutečně neplyne výslovný důsledek o neplatnosti smlouvy o převodu jednotky, pakliže tato byla uzavřena při porušení předkupního práva dosavadního nájemce plynoucího z citovaných ustanovení.

Z ustanovení věty třetí § 22 odst. 2 zákona č.72/1994 Sb. vyplývá pouze výslovně důsledek zániku (prekluze) předkupního práva uživatele, jenž při dodržení podmínek uvedených v odstavci prvním a druhém tohoto ustanovení příslušnou smlouvu neuzavřel.

V tomto ohledu dospívá dovolací soud k závěru, že samotné porušení ustanovení § 22 odst. 1, odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., nenese vzápětí účinky neplatnosti smlouvy, která byla uzavřena při nerespektování zákonného předkupního práva dosavadního nájemce. Smysl zákona spočíval zřejmě v ochraně nájemce, která je však podmíněna jeho aktivitou, resp. rozhodnutím, zda i při popsané situaci míní využít svého práva uplatnit své přednostní předkupní právo či nikoliv. Zákon obecně stanoví podmínky neplatnosti pouze v případech právních úkonů, u nichž závažnost porušení zákonných ustanovení odůvodňuje požadavek na kategorickém vyslovení neplatnosti právního úkonu. Tento závěr plyne ze systematického výkladu ustanovení § 37 až 40 o.z. Z těchto ustanovení lze dovodit výčet oněch závažných případů, které zákonodárce považoval za natolik významné, že právním úkonům uzavřeným za podmínek v citovaných ustanoveních uvedených, upřel platnost stanovením důsledků absolutní neplatnosti. Posledním v úvahu přicházejícím ustanovením je v tomto směru znění § 37 o.z. Podle něj je neplatný právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům. Závěr o neplatnosti právních úkonů v tomto ustanovení se nenabízí tehdy, jestliže zákon v jiných ustanoveních dává straně dotčené případnou neplatností, jinou, zákonnou možnost domoci se svého práva. To je případ postavení osoby dosavadního nájemce, jemuž svědčí ochrana podle ustanovení § 603 a násl. o.z. Nelze proto spolehlivě dospět k závěru, že by smlouva o převodu jednotky, byť uzavřená za porušení práv dosavadního nájemce v podobě jeho zákonného předkupního práva, byla ze zákona neplatná.

Ve vztahu k dalším předmětům převodu, totiž bytům č. 1 a 3, založil odvolací soud své rozhodnutí na výše uvedeném rozboru povahy vyhlášky č. 2/95 Městského obvodu O., které údajně závazným způsobem dalo najevo podmínky převodu bytového fondu ve svém městském obvodu. V této souvislosti zmínil odvolací soud, že za účelem realizace takových převodů obvodní zastupitelstvo dalo najevo svou vůli převést v domě č.p. 556 všechny bytové jednotky a v tomto smyslu bylo schváleno i prohlášení vlastníka. Smyslem rozhodnutí zastupitelstva bylo převést všechny bytové jednotky všem nájemníkům v předmětném domě. Podle odvolacího soudu „obvodní zastupitelstvo tento prodej neprojednalo a neschválilo, když, jak vyplývá z usnesení ze dne 9.9. 1996, obvodní zastupitelstvo schválilo pouze ve smyslu prohlášení vlastníka odprodej bytových jednotek v domě č. 556 všem nájemníkům“. Pro nesplnění této náležitosti (protože bytové jednotky nebyly odkoupeny všemi nájemníky) proto zřejmě odvolací soud dospěl k závěru o neplatnosti uvedené smlouvy.

Odvolací soud konečně hodnotil odlišně režim prodeje pozemku parcelní č. 189/2 zastavená plocha a parcelní č. 190 zahrada. Odmítl závěr, že by tyto pozemky tvořily s domem č.p. 56 a stavební parcelou č. 189/1 jeden funkční celek. Proto na ně není možno – podle odvolacího soudu – vztáhnout režim zákona č. 72/1994 (§ 21 odst. 1 věta první zákona). Pro jejich zcizení mělo platit ustanovení § 36a zákona o obcích a státu Města O. Proto i když pro prodej těchto pozemků platí poněkud jiný právní režim (spočívající v nemožnosti použití zákona č.72/1994 Sb.), nelze prodej těchto pozemků oddělit od kupních smluv, kterými se odprodávají bytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů k společným částem budovy stavební parcele. Odvolací soud přitom dovodil, že z projevu vůle účastníků právního úkonu plyne, že pozemky byly prodávány a kupovány jako jeden funkční celek společně s domem č.p. 556. Proto odvolací soud dospěl s odkazem na § 41 o.z. k závěru, že tuto část právního úkonu nelze oddělit od ostatního obsahu. V důsledku toho na kupní smlouvy je nutno bez dalšího hledět jako neplatné i v těch částech, které se týkají pozemku č. 189/2 – zastavěná plocha a pozemku parcelní č. 190 – zahrada.

Uvedené závěry odvolacího soudu nelze považovat za zcela přiléhavé.

Formulace příslušného usnesení obvodního zastupitelstva dostatečně srozumitelným způsobem stanovilo souhlas s prodejem předmětných nemovitostí v souladu s prohlášením vlastníka. Přitom už ze znění zákona plyne, že v závislosti na postoji dosavadních nájemců nebylo vyloučeno, že fakticky dojde k odprodeji jen těm dosavadním nájemcům, kteří o odkoupení jednotek projeví zájem. V tomto směru nelze upřít důvodnost dovolacím námitkám dovolatelů, podle nichž dikce vyhlášky č. 2/1995,

článku 4 písm. a) umožňuje i výklad, že několik stávajících nájemců může odkoupit několik bytových jednotek, což se v posuzovaném případě stalo. Z této samotné okolnosti proto neplatnost smluv ze dne 25. 9. 1996 spolehlivě nelze dovodit.

Z výsledků dokazování, jejichž správnost a úplnost nepodléhá dovolacímu přezkumu, odvolací soud uzavřel, že záměr městského obvodu pozemky převést byl sice ve smyslu statutu schválen Radou Města O. dne 24. ledna 1996 a podle § 36a odst. 4 zákona č. 367/90 Sb. o obcích, byl vyvěšen. Tento záměr však odvolací soud hodnotil jako značně neurčitý s tím, že dotyčné pozemky v něm nebyly označeny a jen ztěží lze z něj dovodit, že se bude projednávat i převod jiných pozemků,k než těch, na kterých jsou postaveny domy v záměru označené. Přitom však odvolací soud současně konstatoval, že obvodní zastupitelstvo dne 9. 9. 1996 schválilo odprodej bytových jednotek v domě č.556 všem nájemníkům. Tato část závěrů odvolacího soudu představuje právní hodnocení, které je způsobilé přezkumu dovolacího soudu z hlediska správností aplikace v úvahu přicházejících předpisů.

Uvedené argumentaci odvolacího soudu nelze zcela spolehlivě přisvědčit.

Jestliže z obsahu vyhlášky č. 2/1995 Sb. Městského obvodu S. přijaté na jednání obvodního zastupitelstva dne 6.2.1995 bylo v článku 2 – předmět prodeje výslovně uvedeno, že předmětem prodeje jsou budovy, byty a společné části budovy, jakož i stavební pozemek a pozemek funkční související s domem, pokud byl jejich prodej schválen, nabízí se tak pro tuto projednávanou věc závěr, že pod pojem „funkční celek“ spadá v této věci i parcely č. 190 – zahrada a parcela č. 189/2 – zastavěná plocha, neboť jsou funkčně spojeny s tímto domem. Ostatně k témuž závěru dochází odvolací soud v závěru odůvodnění svého rozsudku. Pro úplnost lze pouze uvést, že pojem „funkční celek“ není v platném právu výslovně formulován. Současná komentářová literatura v tomto směru poukazuje na nejbližší definici tomuto pojmu se blížící uvedenou nyní v ustanovení § 60a,b zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Jde ovšem o normu, která v posuzovaném období nebyla v účinnosti, takže její dodatečná aplikace na posuzovaný případ by byla nepřípadná. Dovolací soud však v této souvislosti spatřuje výkladovou pomůcku v zjištění obsahu prohlášení vlastníka učiněného, které v daném případě uvedené nemovitosti zahrnovalo. Pak ovšem není důvodu přistoupit k rozštěpení věcného statusu předmětných smluv v rozporu s uvedeným prohlášením, nýbrž je namístě hodnotit projev prodávajícího v návaznosti na závaznost jeho jednostranného prohlášení vlastníka zahrnujícího i uvedené nemovitosti.

Vzhledem k výše uvedenému tak dovolací soud neshledává ve shora uvedeném rozsahu důvody, pro které by bylo možno považovat předmětné smlouvy ze dne 25. 9. 1996 ze neplatné.

Zbývá posoudit, zda a v jakém rozsahu se do posouzení platnosti těchto smluv promítly okolnosti uváděné odvolacím soudem alternativně (str. 9 rozsudku odvolacího soudu). Odvolací soud zde podpůrně konstatoval rozpor s vyhláškou č. 2/95 městského obvodu O. a vyhláškou Města O. č. 8/92 s tím, že podle uvedených pramenů ceny bytů při prodeji měly vycházet z ceny bytu stanovené podle platných cenových předpisů. Protože však tyto aspekty odvolací soud nepodrobil řádnému dokazování, konstatoval pouze obecně značné rozdíly v stanovení cen, a to dokonce v porovnání s listinou založenou v trestním spise.

Zákon č. 72/1994 Sb. je souborem norem občanskoprávní, speciální, podpůrná platnost ustanovení občanského zákoníku není proto vyloučeno. Za nynější platné úpravy je otázka ceny věcí dohody účastníků. Podle ustanovení § 589 o.z. cenu je třeba sjednat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, jinak je smlouva neplatná podle § 40a o.z. Uvedený důsledek má na mysli neplatnost relativní s důsledky aplikace lhůt uvedených v citovaném ustanovení, jakož i omezeními uvedenými v poslední větě citovaného ustanovení. Obecně je třeba respektovat ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění. Zejména proto cena jednotky nesmí obsahovat nepřiměřený zisk pro prodávajícího. Zkoumání důsledků plynoucích ze zmíněných ustanovení zůstalo

stranou posouzení odvolacího soudu vzhledem k jeho odlišnému názoru.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že rozhodnutí odvolacího soudu nebylo lze považovat za správné. Dovolací soud proto přikročil podle § § 243b odst. 2 o.s.ř. ke zrušení rozsudku odvolacího soudu. Protože důvody, pro které byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i tento rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 3 o.s.ř.). V dalším řízení bude třeba provést potřebné důkazy vyplývající ze shora uvedených závěrů dovolacího soudu.

© 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)