23. 1. 2001

ID: 795

Smlouva o nájmu nebytových prostor a řádná oferta

Není-li návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor předložený druhé straně podepsaný oferentem, nemůže jít o řádnou ofertu.

Není-li návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor předložený druhé straně podepsaný oferentem, nemůže jít o řádnou ofertu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14.12.2000, sp. zn.: 20 Cdo 2427/98)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci o zaplacení částky 163.152,-Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu v Karlových Varech pod sp. zn. 11 C 234/97, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 28. dubna 1998, č.j. 10 Co 213/98-49, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 29. září 1998, č.j. 10 Co 213/98-68, takto, že dovolání proti výroku rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 28. dubna 1998, č.j. 10 Co 213/98-49, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 29. září 1998, č.j. 10 Co 213/98-68, jímž byla žaloba zamítnuta co do částky 79.144,--Kč odmítl a zároveň rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 28. dubna 1998, č.j. 10 Co 213/98-49, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 29. září 1998, č.j. 10 Co 213/98-68 a rozsudek Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 15. ledna 1998, č.j. 11 C 234/97-27, v části, ve které byla žalovaná zavázána zaplatit žalobci částku 80.456,--Kč a v navazujících výrocích o nákladech řízení zrušil a věc v tomto rozsahu vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Karlových Varech rozsudkem ze dne 15. ledna 1998, č.j. 11 C 234/97-27, uložil žalované zaplatit žalobci částku 159.600,-Kč a co do částky 3.552,- Kč a příslušenství žalobu zamítl. Soud uvedl, že účastníci dne 27. září 1995 uzavřeli řádnou smlouvu o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále též jen “nájemní smlouva”), ze které žalovaná žalobci dluží uvedenou částku. Tvrzení žalované, že smluvní vztah mezi účastníky vůbec nevznikl, “odmítl jako účelové”.

K odvolání žalované Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 28. dubna 1998, č.j. 10 Co 213/98-49, ve znění opravného usnesení téhož soudu ze dne 29. září 1998, č.j. 10 Co 213/98-68, rozsudek soudu prvního stupně v napadené části (to jest ve vyhovujícím výroku o věci samé) změnil tak, že žalovaná je povinna zaplatit žalobci částku 80.456,-Kč (bod I. výroku) a že ve zbytku, to jest do částky 79.144,-Kč, se žaloba zamítá (bod II. výroku). Odvolací soud - na rozdíl od soudu prvního stupně - dospěl k závěru, že nájemní smlouva se stala perfektní (byla podepsána oběma účastníky) až dnem 10. ledna 1996. Tímto dnem vznikl mezi účastníky závazkový právní vztah z nájmu nebytových prostor, takže na nájemném za dobu od 10. ledna 1996 do 28. února 1997 žalovaná žalobci dluží (po odpočtu v daném období uhrazených částek) celkem částku 80.456,-Kč. Názor žalované, že její návrh smlouvy

nebyl žalobcem akceptován v přiměřené lhůtě, neměl odvolací soud za správný. Uvedl, že návrh smlouvy je jednostranným adresovaným projevem vůle, jímž navrhovatel navrhuje druhému subjektu uzavření smlouvy (§ 43a odst. 1 občanského zákoníku - dále též jen "obč. zák."). Není sporu o tom, že nájemní smlouvu vyhotovil žalobce a že jeho návrh byl určen žalované, která jej podpisem smlouvy přijala (§ 43c odst. 1 obč. zák.). Dodatek o sníženém nájemném, doplněný do textu smlouvy na žádost žalované, za nový návrh pokládat nelze, neboť obsah žalobcem navržené smlouvy - jak se podává v z bodu XV. - se nezměnil (§ 44 odst. 2 obč. zák.). Skutečnost, že žalobce smlouvu podepsal až po žalované, má význam jen pro posouzení okamžiku uzavření smlouvy, neboť teprve jeho podpisem nabylo přijetí návrhu žalovanou účinnosti (§ 44 odst. 1 obč. zák.), jak se účastníci ve smlouvě (bod IV.) dohodli. Návrhu žalované na vyslovení přípustnosti dovolání odvolací soud nevyhověl s odůvodněním, že proti rozsudku je dle § 238 odst. 1 písm. a/ občanského soudního řádu (dále též jen ".o. s. ř.") dovolání přípustné ze zákona.

Žalovaná (zastoupena advokátkou) podala proti rozsudku odvolacího soudu včas dovolání, jehož přípustnost opírá o ustanovení § 238 odst. 1 o. s. ř. namítajíc, že je dán dovolací důvod uvedený v § 241 odst. 2 (správně odst. 3) písm. d/ o. s. ř., tedy že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Konkrétně odvolacímu soudu vytýká neprávnost závěru, že účastníci uzavřeli smlouvu dne 10. ledna 1996. Jednou z podmínek platnosti nájemní smlouvy je (ve smyslu § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.) písemná forma. Není sporu o tom - pokračuje dovolatelka - kdo vyhotovil znění smlouvy; v podobě, ve které byl text smlouvy předložen žalobcem, však postrádal náležitosti návrhu. Ustanovení § 40 odst. 2 obč. zák. vymezuje, kdy je právní úkon neplatný pro nedostatek formy. Jde především o to, že písemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednající osobou. Písemná forma právního úkonu předpokládá existenci písemnosti (to jest textu smlouvy) a podpisu. Písemný projev je platný až od podpisu jednající osoby. V dané věci žalobce dovolatelce dne 27. září 1995 předložil nepodepsaný koncept nájemní smlouvy, nešlo tudíž o návrh smlouvy. Návrhem smlouvy se tato listina stala dne 27. září 1995, kdy ji dovolatelka podepsala. Od tohoto okamžiku počala žalobci plynout lhůta pro přijetí návrhu smlouvy, přičemž ten dovolatelku ujišťoval, že smlouvu podepíše a zašle obratem. Podepsaná smlouva však byla dovolatelce doručena až 17. ledna 1996, tedy po více než třech a půl měsících. Jestliže dovolatelka při podpisu nájemní smlouvy neurčila dobu pro přijetí návrhu, má se za to, že platila doba zákonná (tzv. přiměřená doba). Za takovou lze pokládat dobu "objektivně potřebnou k tomu, aby návrh došel, adresát o něm rozhodl a jeho odpověď došla navrhovateli". Přijetí návrhu smlouvy po tak dlouhé době nelze považovat za včasné přijetí návrhu; naopak je nutno dovodit, že návrh ve smyslu ustanovení § 43b obč. zák. zanikl. K uzavření smlouvy nedošlo, neboť dovolatelka žalobce výslovně nevyrozuměla, že pozdní přijetí návrhu má za včasné. K zániku smlouvy tak došlo nezávisle na vůli žalobce. Jak návrh smlouvy, tak jeho přijetí jsou jednostrannými právními úkony ve smyslu ustanovení § 34 obč. zák. K tomu, aby měl projev vůle příjemce návrhu účinky přijetí návrhu, musí být učiněn včas. Opožděné přijetí návrhu obecně znamená, že smlouva nebyla uzavřena, jestliže navrhovatel bezodkladně nevyrozumí obláta, respektive akceptanta, že s pozdním přijetím spojuje účinky přijetí včasného. Odvolací soud se podle dovolatelky uvedenou otázkou nezabýval a tím dospěl k nesprávnému závěru, že nájemní smlouva byla uzavřena. Dovolatelka rovněž namítá, že k uzavření smlouvy nebyl - v intencích § 3 odst. 2 zákona - dán předchozí souhlas Úřadu města K. Proto dovolatelka požaduje, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud se nejprve zabýval tím, zda a v jakém rozsahu je dovolání přípustné. Dovolatelka výslovně napadla rozsudek odvolacího soudu "v plném rozsahu", tedy i ve výroku II., jímž byla žaloba co do částky 79.144,-Kč zamítnuta. Nejvyšší soud však již v usnesení ze dne 30. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 1363/96, uveřejněném v časopise Soudní judikatura č. 3, ročník 1998, pod číslem 28, jakož i v dalších svých rozhodnutích formuloval a odůvodnil závěr, podle nějž k podání

dovolání je oprávněn (tzv. subjektivní přípustnost) pouze ten účastník, v jehož poměrech rozhodnutím odvolacího soudu nastala újma odstranitelná tím, že dovolací soud toto rozhodnutí zruší. Zamítnutím žaloby v označené části bylo žalované vyhověno, takže v tomto rozsahu je její dovolání zjevně subjektivně nepřípustné (podané tím, kdo k němu není oprávněn), a Nejvyšší soud je jako takové podle § 243b odst. 4 a § 218 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. odmítl.

Přípustnost dovolání proti bodu I. výroku rozsudku odvolacího soudu poměřoval Nejvyšší soud ustanoveními § 237, § 238 a § 239 o. s. ř. Ustanovení § 237 odst. 1 o. s. ř. spojuje přípustnost dovolání proti každému rozhodnutí odvolacího soudu (s výjimkami zakotvenými v odstavci druhém) s takovými hrubými vadami řízení a rozhodnutí, které činí rozhodnutí odvolacího soudu zmatečným. Žádanou z tam vypočtených vad však dovolatelka netvrdí a ani z obsahu spisu se taková vada nepodává. Podle § 238 odst. 1 písm. a/ o. s. ř. dovolání (oproti očekávání odvolacího soudu i dovolatelky) přípustné rovněž není, neboť rozsudek odvolacího soudu v tomto směru není rozsudkem měnícím, nýbrž potvrzujícím (soud prvního stupně žalobě vyhověl co do částky 159.600,-Kč a odvolací soud co do částky 80.456,-Kč, takže potud se rozhodnutí soudů obou stupňů shodují). Pro závěr, že rozsudek je měnící, není rozhodující to, jak odvolací soud formuloval rozsudečný výrok, nýbrž to, zda posoudil práva a povinnosti v právních vztazích účastníků po obsahové stránce jinak, než soud prvního stupně (srov. též rozhodnutí uveřejněné pod číslem 52/1999 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Nejde ani o situaci předjímanou ustanovením § 238 odst. 1 písm. b/ o. s. ř. (rozsudek ze dne 15. ledna 1998 je prvním rozsudkem okresního soudu ve věci).
Dovolání není přípustné ani podle § 239 odst. 1 o. s. ř., jelikož odvolací soud výrokem svého rozhodnutí přípustnost dovolání nevyslovil.

Nejvyšší soud však má dovolání za přípustné ve smyslu § 239 odst. 2 o. s. ř. Podle tohoto ustanovení nevyhoví-li odvolací soud návrhu účastníka na vyslovení přípustnosti dovolání, který byl učiněn nejpozději před vyhlášením potvrzujícího rozsudku nebo před vyhlášením (vydáním) usnesení, kterým bylo rozhodnuto ve věci samé, je dovolání podané tímto účastníkem přípustné, jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam.
Mimo předpokladu včasného návrhu na vyslovení přípustnosti dovolání (jenž byl v dané věci - jak se podává z protokolu o jednání před dovolacím soudem na č.l. 45 - naplněn) může být dovolání ve smyslu cit. ustanovení přípustné jen tehdy, jde-li o řešení právní otázky (jiné otázky, zejména posouzení správnosti nebo úplnosti skutkových zjištění, přípustnost dovolání neumožňují) a jde-li zároveň o právní otázku zásadního významu. Přípustnost dovolání pak není založena pouhým tvrzením dovolatele, že rozhodnutí odvolacího soudu zásadní význam po právní stránce má, nýbrž až zjištěním (závěrem), že tomu tak vskutku je.
Rozhodnutí odvolacího soudu přitom má zásadní význam po právní stránce co do obecného dopadu na případy obdobné povahy, jelikož zkoumá otázku, jež judikaturou dovolacího soudu nebyla řešena (srov. též usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. září 1997, sp. zn. 2 Cdon 1339/96, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 13, ročník 1997, pod číslem 101), totiž otázku, jaké kroky jsou ve smyslu ustanovení § 43a a násl. obč. zák. nezbytné ke vzniku smlouvy vyžadující ke své platnosti písemnou formu.
Právní posouzení věci je obecně 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.
Se zřetelem k době, kdy mezi účastníky probíhal kontraktační proces směřující k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor, je pro další úvahy dovolacího soudu rozhodný výklad zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákonů č. 403/1990 Sb., č. 529/1990 Sb., č. 229/1991 Sb. a č. 540/1991 Sb. (dále též jen “zákon”).

Podle § 3 odst. 3 zákona smlouva (o nájmu nebytových prostor) musí mít písemnou formu.
Dle § 46 odst. 2 obč. zák. platí, že (nejde-li o smlouvu o převodu nemovitostí) pro uzavření smlouvy písemnou formou stačí, dojde-li k písemnému návrhu a k jeho písemnému přijetí.
Podle § 40 odst. 3 obč. zák. písemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednající osobou; činí-li právní úkon více osob, nemusí být jejich podpisy na téže listině, ledaže právní předpis stanoví jinak. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky v případech, kdy je to obvyklé.
Z ustanovení § 43a odst. 1 obč. zák. se podává, že projev vůle směřující k uzavření smlouvy, jenž je určen jedné nebo více určitým osobám, je návrhem na uzavření smlouvy (dále jen "návrh"), jestliže je dostatečně určitý a vyplývá z něj vůle navrhovatele, aby byl vázán v případě jeho přijetí.
Podle ustanovení § 34 obč. zák. právní úkon je projev vůle směřující ke vzniku změně nebo zániku těch práv nebo povinností, které právní předpisy a takovým projevem spojují.
Podle výkladu podávaného právní teorií i soudní praxí je typickým jednostranným adresovaným právním úkonem (§ 34 obč. zák.) směřujícím ke vzniku dvoustranného právního úkonu (smlouvy) i návrh na uzavření smlouvy (oferta); to je zřejmé i z dikce § 43a odst. 1 obč. zák. (srov. spojení "projev vůle směřující k uzavření smlouvy"). Přitom u smlouvy, pro niž zákon předepisuje písemnou formu, musí mít dle výslovného znění § 46 odst. 2 obč. zák. písemnou formu i tato oferta. Podle ustanovení § 40 odst. 3 obč. zák. je pak písemný právní úkon (tedy i písemný návrh na uzavření smlouvy) platný jen tehdy, je-li podepsán jednající osobou (tedy oferentem). Jinak řečeno, písemná forma právního úkonu vskutku předpokládá (jak se uvádí v dovolání) existenci dvou náležitostí, písemnosti (spočívající v tom, že obsah právního úkonu je zachycen v textu listiny) a podpisu (jednající osoby). Na tomto základě lze uzavřít, že návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor, který žalobce předložil dovolatelce, aniž jej podepsal, nemohl být řádnou (písemnou) ofertou, a že o písemný návrh na uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor mohlo jít až v okamžiku, kdy dovolatelka listinu poté, co ji sama podepsala, zaslala k podpisu (k akceptaci) žalobci. Přijetí názoru formulovaného v napadeném rozsudku by ve svém důsledku znamenalo, že nájemní smlouva byla platně uzavřena již (a jen) tím, že ji podepsala dovolatelka, přičemž skutečnost, že žalobce by později z jakýchkoli příčin odmítl smlouvu sám podepsat, by vedla k absurdnímu závěru o existenci platné, nicméně neúčinné smlouvy. Jestliže tedy odvolací soud dospěl k závěru, že žalobcem dovolatelce předložená, leč podpisem neopatřená písemnost je řádnou ofertou, pak jeho právní posouzení věci již prosto neobstojí (všechny další úvahy jsou na tomto chybném východisku závislé).

Jelikož dovolací důvod dle § 241 odst. 3 písm. d/ o. s. ř. byl uplatněn právem, Nejvyšší soud aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), rozsudek odvolacího soudu v rozsahu, v němž bylo dovolání přípustné, včetně závislých výroků o nákladech řízení (§ 242 odst. 2 písm. b/ o. s. ř.), podle § 243b odst. 1, části věty za středníkem, o. s. ř. zrušil; se zřetelem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i na rozsudek soudu prvního stupně, zrušil Nejvyšší soud ve stejném rozsahu i jej a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 a 5 o. s. ř.). Argumenty dovolatelky vycházejícími z toho, že byla-li (v intencích závěrů, jimž Nejvyšší soud přisvědčil) oferentem ona sama, pak oferta zanikla uplynutím přiměřené doby (§ 43b odst. 1 písm. b/ obč. zák.), neboť ji žalobce pozdě akceptoval (§ 43c odst. 3 obč. zák.), se Nejvyšší soud za dané situace již nezabýval, neboť by to odporovalo přezkumné povaze jeho činnosti. Vypořádat se s nimi bude úkolem soudu, jemuž se věc vrací (v předchozích fázích řízení tyto otázky zůstaly v důsledku chybných úvah o postavení oferenta a akceptanta stranou pozornosti soudů nižších stupňů).

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

Další články:

- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody