31. 1. 2006

ID: 38424

Souhlas s dohodou o výměně bytu

Udělování souhlasu s dohodou o výměně bytu spadá do samostatné působnosti obce, nepatří však mezi otázky, o nichž je příslušné rozhodovat obecní zastupitelstvo a náleží tedy do rozhodovací kompetence obecní rady. Vystupovat jménem navenek je však oprávněn pouze starosta.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 704/2003, ze dne 25.3.2004)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců A) M. T. a B) M. T., zastoupených advokátem, proti žalovanému městu S., zastoupenému advokátem, o určení, že žalobci jsou společnými nájemci bytu, vedené u Okresního soudu v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 730/2000, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 11. září 2002, č. j. 14 Co 591/2002-187, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Českém Krumlově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 30. 4. 2002, č. j. 9 C 730/2000-164, (poté co jeho předchozí rozsudek byl odvolacím soudem zrušen a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení) určil, že žalobci jsou společnými nájemci bytu č. 4 o velikosti 1 + 3, v I. poschodí domu čp. 1125 v Č. ulici ve S. (dále jen „předmětný byt“); dále rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi účastníky a ve vztahu ke státu.

Soud prvního stupně na základě skutkového zjištění, že žalobci uzavřeli s manžely P. a s M. J. dohodu o výměně bytu, že usnesením městské rady města S. ze dne 14.6.2000 byl s touto dohodou vysloven souhlas, že takový souhlas dal i další pronajímatel – SBD S. a že výměna byla poté realizována, dospěl k závěru, že realizací dohody vstoupili její účastníci do nájemního poměru založeného mezi pronajímatelem a původním nájemcem, takže žalobci jsou nájemci předmětného bytu. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení je dán, neboť tímto rozhodnutím se stává právní postavení žalobců jistým (za situace, kdy žalovaný platnost dohody o výměně bytu zpochybňuje tvrzením, že nebyla splněna podmínka jeho písemného souhlasu s dohodou).

K odvolání žalovaného Krajský soud v Plzni (odvolací soud) rozsudkem ze dne 11. 9. 2002, č. j. 14 Co 591/2002-187, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl; současně rozhodl o náhradě nákladů řízení účastníků a státu před soudy obou stupňů. Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, avšak na rozdíl od něj dovodil, že má-li být splněn požadavek písemné formy souhlasu žalovaného s dohodou o výměně bytu dle § 715 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“), musí obec – v daném případě městská rada města S. – své souhlasné stanovisko písemně projevit navenek, a takový písemný projev musí být dle § 52 odst. 2 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích, v tehdy platném znění, podepsán starostou, popřípadě jiným oprávněným pracovníkem obce. Žalobci však splnění tohoto požadavku neprokázali, ba ani netvrdili. Dohoda o výměně bytu je tedy neplatná, a žaloba na určení práva společného nájmu z této dohody odvozovaného tudíž nemůže být úspěšná.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost dovozovali z ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) a v němž – podle obsahu – uplatnili dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. Odvolacímu soudu vytýkali, že nesprávně posoudil splnění požadavku písemné formy souhlasu žalovaného s dohodou o výměně bytů. Vyjádřili přesvědčení, že tento požadavek byl splněn již provedením zápisu z jednání městské rady, který rovněž podepisuje starosta a další člen městské rady ve smyslu § 53 odst. 1 zákona o obcích. Sám žalovaný potom potvrdil, že písemné vyhotovení zápisu z jednání městské rady obsahující její jednotlivá rozhodnutí je v písemné formě zpravidla vyhotovováno ve lhůtě 7 dnů, kdy dochází i k podpisům příslušných funkcionářů města. Žádný právní předpis pak nestanoví, že by usnesení města (obce) muselo být rozesíláno, či nějakým způsobem oznamováno, neboť se v daném případě nejedná o právní úkon žalovaného a není namístě požadavek adresnosti při udělení tohoto souhlasu. Žalobci zastávají názor, že souhlas pronajímatele je právní skutečností nutnou k platnosti dohody o výměně bytu, která v okamžiku, kdy nastane, dovrší platnost takové dohody. Požadavek písemnosti tohoto souhlasu je pouze zákonným požadavkem jistoty, kdy tato právní skutečnost nastala. V daném případě je podle žalobců nepochybné, že souhlas žalovaného s výměnou bytů byl udělen dne 14.6.2000 radou města S., což je zachyceno v písemném vyhotovení

zápisu z jednání městské rady, který byl podepsán starostou města i pověřeným členem městské rady a který obsahuje i příslušné usnesení vztahující se k udělení souhlasu s výměnou bytů. Z uvedených důvodů žalobci navrhli, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a vrátil mu věc k dalšímu řízení.

Žalovaní se ve svém vyjádření ztotožnili s rozsudkem odvolacího soudu, označili jeho rozhodnutí za správné a založené na správně zjištěném skutkovém stavu a navrhli, aby dovolací soud dovolání zamítl a přiznal jim náhradu nákladů dovolacího řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými – účastníky řízení (§ 240 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelů (§ 241 o.s.ř.), a že 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 § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.). Existence uvedených vad nebyla tvrzena a ze spisu tyto vady zjištěny nebyly.

Dovolatelé v dovolání uplatnili dovolací důvod uvedený v ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) o.s.ř. O nesprávné právní posouzení věci ve smyslu uvedeného ustanovení jde obecně tehdy, 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 právnímu posouzení věci odvolacím soudem a k obsahové konkretizaci uplatněného dovolacího důvodu je předmětem dovolacího přezkumu posouzení správnosti právního názoru odvolacího soudu, že ke splnění požadavku písemné formy souhlasu pronajímatele s dohodou o výměně bytu dle § 715 obč. zák. nepostačuje v případě, že pronajímatelem je obec, zachycení souhlasného usnesení městské rady v zápisu z jejího jednání, nýbrž že souhlas musí být projeven navenek způsobem, který zákon o obcích stanoví pro jednání jménem obce.

Především je třeba zabývat se právní povahou souhlasu pronajímatele a vlastníka s dohodou o výměně bytu. Dle názoru dovolacího soudu jde o projev vůle, s nímž právní předpis spojuje právní následky, byť tyto následky nepůsobí sám o sobě, nýbrž ve spojení s dalším právním úkonem – dohodou o výměně bytu. Teprve udělením tohoto souhlasu je dohoda o výměně bytu perfektní, a tedy způsobilá založit práva a povinnosti smluvních stran; bez tohoto souhlasu je naopak dohoda neplatná. Uvedený souhlas tedy má zákonné znaky právního úkonu ve smyslu § 34 obč. zák. Ve prospěch tohoto závěru svědčí i to, že v případě odepření souhlasu může být takový projev vůle nahrazen soudním rozhodnutím (§ 715 věta druhá obč. zák.), jehož forma a účinky jsou předvídány ustanovením § 161 odst. 3 o.s.ř. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3.10.2002, sp. zn. 26 Cdo 802/2000, uveřejněný v časopise Soudní judikatura, ročník 2002, sešit 11, pod poř. č. 207).

Vzhledem k tomu, že pronajímatelem je v daném případě obec, je třeba dále řešit otázku, jakým způsobem obec činí právní úkony. Tuto otázku, jak správně uvážil odvolací soud, je nutno posoudit podle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění účinném v rozhodné době, tj. v době mezi uzavřením dohody o výměně bytu a její realizací, kdy souhlas pronajímatele měl být dán – dále jen „zákon o obcích“. (Citovaný zákon byl s účinností od 12.11.2000 zrušen zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/.)

Jelikož obec je právnickou osobou (§ 4 zákona o obcích), rozumí se právním jednáním obce provádění právních úkonů jménem obce prostřednictvím fyzických osob. V této souvislosti je třeba odlišovat provádění právních úkonů od rozhodování o těchto úkonech. Zatímco rozhodování znamená vytváření vůle uvnitř právnické osoby (rozhodování o tom, zda a jaký úkon obec učiní), právním jednáním (úkonem) je projevení takto již vytvořené vůle navenek vůči třetí osobě s cílem založit, změnit nebo zrušit práva a povinnosti (shodně srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.10.2003, sp. zn. 26 Cdo 1829/2002, dále nálezy Ústavního soudu České republiky ze dne 12.4.2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000, a ze dne 10.7.2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000).

Odvolací soud správně konstatoval, že udělování souhlasu s dohodou o výměně bytu spadá do samostatné působnosti obce, nepatří však mezi otázky, o nichž je příslušné rozhodovat obecní zastupitelstvo a náleží tedy ve smyslu tzv. zbytkové klauzule uvedené v § 45 písm. p/ zákona o obcích do rozhodovací kompetence obecní rady. Žádný z uvedených orgánů obce však nemůže vystupovat jménem obce navenek. Toto oprávnění přísluší výlučně starostovi,

který je ze své činnosti odpovědný obecnímu zastupitelstvu (§ 52 odst. 2, 5 zákona o obcích).

Přijetí usnesení předepsanou zákonnou procedurou tedy představuje pouze vytvoření vůle obce, která však nemá právní účinky na vztahy obce k třetím osobám, dokud není právně relevantním způsobem navenek projevena. Pokud žalobci namítají, že žádný předpis nestanoví, že by usnesení (orgánu) města (obce) muselo být rozesíláno, či nějakým způsobem oznamováno, vycházejí z mylného názoru, že souhlas není právním úkonem, přičemž pojmovým znakem právního úkonu je právě projevení vůle právního subjektu navenek. Samotné zachycení usnesení rady v zápisu z jednání rady pak takovým projevem vůle navenek zjevně není.

Odvolací soud při posouzení otázky, zda lze v daném případě považovat za splněný požadavek písemného souhlasu žalované obce s dohodou o výměně bytu, vycházel z uvedených právních závěrů, jeho rozhodnutí je tedy z hlediska uplatněných dovolacích důvodů správné.

Z uvedených důvodů Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 věta první o.s.ř.) – dovolání jako nedůvodné zamítl (§ 243b odst. 2 věta před středníkem a odst. 6 o.s.ř.).

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

Další články:

- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)
- Nepoctivý záměr (exkluzivně pro předplatitele)
- Zemědělská půda
- Zastoupení
- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva
- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)