

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 824/97, ECLI:CZ:NS:1999:2.CDON.824.1997.1

**Číslo:** 9/2001

## **Právní věta:**

Neúspěšný účastník nabídkového řízení má naléhavý právní zájem na určení, že smlouva o převodu nemovitostí ve vlastnictví obce, kterou obec uzavřela s jiným zájemcem o koupi, je neplatná (§ 80 písm. c/ o.s.ř.).

Z hlediska počítání třicetidenní lhůty jako minimální doby, která musí podle ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb. uplynout mezi zveřejněním záměru obce převést nemovitý majetek a projednáním v orgánech obce, je rozhodné, kdy příslušný orgán obce s konečnou platností rozhodl o tom, na koho bude nemovitost převedena.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 27.10.1999

**Spisová značka:** 2 Cdon 824/97

**Číslo rozhodnutí:** 9

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Řízení před soudem

## **Předpisy:**

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Sbírkový text rozhodnutí:**

*O k r e s n í s o u d v Liberci rozsudkem ze dne 1. 2. 1996 zamítl žalobu na určení neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanými 25. 10. 1991. Soud dospěl k závěru, že žalobci mají ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. naléhavý právní zájem na požadovaném určení, neboť jim jako uživatelům bytu a tím i spoluúživatelům prodané nemovitosti jde o právo podílet se na nabídkovém řízení. Zkoumanou smlouvu však neshledal neplatnou ani podle § 38 odst. 1 obč. zák., když označení prodávajícího ("Úřad města L.") měl za odstranitelný nedostatek smlouvy. Rozsudkem ze dne 25. 11. 1996, ve znění opravného usnesení ze dne 23. 1. 1997, K r a j s k ý s o u d v Ústí nad Labem rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobě vyhověl. Odvolací soud dospěl na rozdíl od soudu prvního stupně k závěru, že smlouvu uzavřel jako prodávající Úřad města L., který neměl právní subjektivitu a tudíž ani způsobilost k právním úkonům. Nedostatek způsobilosti k právním úkonům pak má za následek absolutní neplatnost právního úkonu (§ 38 obč. zák.), již nelze zhojit dodatečnou změnou v označení prodávajícího (jak bylo učiněno tzv. smlouvou o novaci ze dne 23. 2. 1995). Novaci zná totiž*

občanský zákoník pouze jako změnu v obsahu závazku či způsob zániku závazku, nikoli jako možnost změny účastníků (§ 516, § 570 obč. zák.). Navíc tato novace byla uzavřena s odlišným subjektem (obcí). K nápravě uvedeného stavu přicházelo v úvahu pouze uzavření nové kupní smlouvy. S odkazem na ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb. odvolací soud dovodil naléhavý právní zájem na určení neplatnosti kupní smlouvy ve smyslu § 80 písm. c) o.s.ř. (co do uplatnění práva uživatele mít podíl na nabídkovém řízení), jakož i to, že v citovaném ustanovení uvedená třicetidenní lhůta nesmí skončit dříve, než se orgány obce začnou věci zabývat. Proto odvolací soud vyjádřil nesouhlas se závěrem soudu prvního stupně, že rozhodujícím okamžikem je schválení prodeje zastupitelstvem (22. 10. 1991), neboť to je konečným rozhodnutím vlastníka o prodeji a v tomto smyslu má závazné účinky. Jestliže by citovaný zákon měl na mysli právě tento okamžik, nepoužil by pojem projednání, ale výraz rozhodnutí (nebo výraz obdobný). V daném případě byl záměr prodat dům zveřejněn na úřední desce radnice 17. 9. 1991, takže třicetidenní lhůta k nabídkovému řízení měla uplynout 17. 10. 1991. V této lhůtě neměla být věc projednávána v orgánech obce; prodejem se však již zabývaly komise a přinejmenším 15. 10. 1991 vyslovila souhlas k prodeji domu žalovaným rada města. Jelikož tak učinila před uplynutím třicetidenní zákonné lhůty, je kupní smlouva neplatná i pro rozpor s § 9 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb. (§ 39 obč. zák.).

Rozsudek odvolacího soudu napadli druhý žalovaný a třetí žalovaná (zastoupeni advokátem) včas dovoláním, jehož přípustnost opírají o ustanovení § 238 odst. 1 o.s.ř., namítajíce, že je dán dovolací důvod ve smyslu § 241 odst. 2 písm. d) (správně odst. 3 písm. d/) o.s.ř., tedy že napadené rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dovolatelé odvolacímu soudu v první řadě vytýkají závěr, že žalobci měli na požadovaném určení naléhavý právní zájem. Vycházejí z toho, že podle současné právní praxe nepřisluší možnost podat určovací žalobu při absolutní neplatnosti právního úkonu každé osobě, ale může se jí domáhat jen ten, jehož právní postavení či subjektivní právo jako obsahová součást konkrétního občanskoprávního vztahu je absolutně neplatným právním úkonem dotčeno. Odtud uzavírají, že toto právo nemají žalobci jako nájemci bydlící v předmětném domě. Soudy ve sporech o určení absolutní neplatnosti dohod uzavíraných podle zákona č. 87/1991 Sb. (o mimosoudních rehabilitacích) opakovaně uvedly, že nájemci bytů v domech nemají k podání takové žaloby naléhavý právní zájem, neboť ani poté se nic nezmění na jejich právním postavení nájemců. Tak je tomu i v posuzovaném případě, takže soudem byla poskytnuta - v intencích nálezu Ústavního soudu "č. 17/95" - právní ochrana někomu, komu nepřisluší. Dovolatelé nesouhlasí s názorem, že naléhavý právní zájem je dán, neboť nebyl dodržen zákonný postup při zveřejnění záměru města prodat nemovitý majetek obce (s tímto majetkem nakládat). Město tento záměr řádně zveřejnilo a třicetidenní lhůta byla dodržena, na čemž nic nemění okolnost, že v této době byla záležitost projednávána v radě města; bylo totiž možné, aby i po projednání v radě žalobci a jiní občané sdělili svůj zájem nemovitosti koupit, když ke všem došlým žádostem zastupitelstvo města přihlíželo po uplynutí třicetidenní lhůty. Napadený rozsudek je nesprávný i proto, že neslouží jako podklad pro zápis změny vlastnického práva v katastru nemovitostí. Katastrální úřad nemůže takový zápis provést (jen) na základě toho, že byla určena pouze neplatnost kupní smlouvy, čímž žalobci opět neosvědčili naléhavý právní zájem na požadovaném určení (pomineme-li výše uvedené námitky, měli se domáhat určení vlastnického práva pro město L.). Odvolací soud nesprávně zhodnotil i otázku platnosti smlouvy; podle dovolatelů je naopak správný závěr soudu prvního stupně, že šlo toliko o nepřesné označení prodávajícího (jako "Úřad města L."), jež nezpůsobuje neplatnost smlouvy (s majetkem v každém případě nakládal statutární orgán města, to jest primátor, jenž smlouvu podepsal). Proto dovolatelé požadují, aby Nejvyšší soud napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Dovolání je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř. a je i důvodné.

N e j v y š š í s o u d proto napadený rozsudek zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

**Z o d ů v o d n ě n í :**

Dovolací soud přihlíží z úřední povinnosti k vadám vyjmenovaným v § 237 odst. 1 o.s.ř. (tzv. "zmatečností") a (je-li dovolání přípustné) k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci; jinak je - v rozsahu, ve kterém byl rozsudek dovoláním napaden - vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatelé obsahově vymezili (§ 242 odst. 1 a 3 o.s.ř.). Vady řízení nejsou dovoláním namítány a z obsahu spisu se nepodávají; úkolem Nejvyššího soudu proto bylo prověřit - v intencích právních otázek vymezených dovoláním - správnost právního posouzení věci.

Skutkový stav věci nebyl dovoláním zpochybněn a dovolací soud z něj při dalších úvahách vychází.

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.

Podle § 80 písm. c) o.s.ř. návrhem na zahájení řízení lze uplatnit, aby bylo rozhodnuto zejména o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je-li na tom naléhavý právní zájem.

Pro výsledek dovolacího řízení je podstatná především námitka, již dovolatelé uplatnili proti závěru o existenci naléhavého právního zájmu žalobců na požadovaném určení. Výklad podávaný právní teorií i soudní praxí je totiž jednotný v tom, že věcné projednání žaloby o určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je průkazem naléhavého právního zájmu na tomto určení podmíněno.

Dovolatelé především dovozují nedostatek naléhavého právního zájmu žalobců z jejich postavení (toliko) nájemců bytu v domě, jehož se napadaná smlouva týká. K tomu Nejvyšší soud uvádí, že závěr o existenci naléhavého právního zájmu žalobců se v daném případě neodvíjí z jejich nájemního vztahu (o kterém beze zbytku platí závěry vyslovené v nálezu Ústavního soudu ze dne 20. 6. 1995, sp. zn. [III. ÚS 17/95](#), uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazku 3, části I., pod číslem 35, na něž dovolatelé odkazují a se kterými se Nejvyšší soud ztotožňuje), nýbrž z toho, že jim mělo být (podle žalobních tvrzení) znemožněno účastnit se nabídkového řízení o prodeji obecního majetku, pro tvrzené porušení povinností orgány obce.

Podle ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, jak platilo v rozhodném znění (tj. ke dni 17. 9. 1991, kdy byl zveřejněn záměr obce, i kde dne 25. 10. 1991, kdy byla sporná smlouva uzavřena), záměry obce převést nemovitý majetek a pronajmout nemovitý majetek, s výjimkou pronájmu bytů, musí být v obci vhodným způsobem zveřejněny nejméně po dobu třiceti dnů před projednáním v orgánech obce, aby se k nim mohli občané vyjádřit a předložit své nabídky.

Nejvyšší soud se porušením povinnosti obce zveřejnit záměr převést nemovitý majetek obce zabýval již ve svém rozsudku ze dne 29. 4. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1659/97 a dospěl k závěru, že převodní smlouva uzavřená bez zveřejnění záměru je (pro obcházení zákona ve smyslu § 39 obč. zák.) absolutně neplatná.

Zatímco okolnost, že záměr převést nemovitý majetek obce nebyl zveřejněn vůbec, umožňuje zpochybnit platnost smlouvy všem potenciálním zájemcům o převod nemovitého majetku obce, kteří se pro porušení povinnosti podle citovaného ustanovení o tomto záměru ani nedozvěděli (nemohli dozvědět), typově jiná situace nastává, jestliže záměr zveřejnit majetek obce sice byl odpovídajícím způsobem zveřejněn, avšak nebyla dodržena předepsaná třicetidenní lhůta.

Naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy se v takovém případě u osob, které tvrdí, že byly poškozeny na svých právech coby další zájemci o koupi nemovitosti ve vlastnictví obce, může prosadit (je dán) jen na základě tvrzení, že v určené lhůtě (nebo i před započítáním jejího běhu) samy zájem o koupi projevíly (učinily obci nabídku). Argument, že naléhavý právní zájem není dán proto,

že v důsledku požadovaného určení nedojde ke změně zápisu v katastru nemovitostí (kde jsou jako vlastníci zapsáni dovolatelé), u včas přihlášeného účastníka nabídkového řízení neobstojí, neboť rozsudek, kterým soud určí, že smlouva uzavřená s jiným zájemcem o koupi je neplatná, je dostatečným podkladem k tomu, aby se opomenutý zájemce mohl domáhat práv, jež mu porušením povinností orgány obce byla upřena.

To, že žalobci předložili obci vlastní nabídku ke koupi nemovitosti (která byla při zasedání obecního zastupitelstva dne 22. 10. 1991 také projednána), plyne již ze skutkového zjištění učiněného soudem prvního stupně (které odvolací soud převzal) - srov. str. 7 rozsudku okresního soudu. Na základě dosavadních výsledků řízení je tedy závěr, že žalobci mají naléhavý právní zájem na požadovaném určení, správný.

Nejvyšší soud se dále zabýval námitkami, jimiž dovolatelé brojí proti závěru o neplatnosti kupní smlouvy z 25. 10. 1991.

Z hlediska počítání třicetidenní lhůty stanovené v § 9 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb. (již mají dovolatelé za dodrženu) je rozhodným řešením otázky, zda "projednáním v orgánech obce" se rozumí okamžik započetí projednání zamýšleného převodu v orgánech obce, nebo až okamžik, kdy příslušný orgán obce (v intencích § 9 odst. 1 písm. a/ zákona č. 172/1991 Sb. jde o zastupitelstvo) s konečnou platností rozhodne, na koho bude nemovitost převedena. V posuzované věci jde konkrétně o to, zda při zveřejnění záměru dne 17. 9. 1991 je pro posouzení běhu lhůty rozhodné datum 15. 10. 1991, kdy udělila souhlas s prodejem domu rada města, nebo datum 22. 10. 1991, kdy prodej schválilo zastupitelstvo města.

Smysl uvedené lhůty tkví v tom, aby před jejím uplynutím nebyly orgány obce učiněny takové kroky, pro které by ke včasné nabídce příslušného zájemce při rozhodnutí o převodu nemovitostí již nemohlo být přihlédnuto. Takový důsledek nastává až tehdy, když příslušný orgán obce rozhodne o předložených nabídkách konečným (závazným) způsobem, tedy až rozhodnutím obecního zastupitelstva ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 172/1991 Sb., po kterém následuje vlastní sepsání převodní smlouvy. Všechny ostatní kroky, např. shromáždění a zhodnocení nabídek v komisi obecní rady (srov. § 56 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů) nebo jejich projednání v obecní radě (srov. § 44 a násl. posledně citovaného zákona), mohou být v průběhu řízení o předložených nabídkách opakovány a jejich případná "předčasnost" žádné nevratné (neodčinitelné) účinky nevyvolává. Se zřetelem k účelu a cíli uvedené úpravy je nutno rozumět "projednáním v orgánech obce" konečné (definitivní) projednání předložených nabídek orgány obce - tedy završení tohoto projednávání rozhodnutím obecního zastupitelstva. Tím ovšem není vyloučeno, aby neúspěšný účastník nabídkového řízení zpochybnil (s účinky případné neplatnosti právního úkonu, jenž vzešel z rozhodnutí obecního zastupitelstva) vlastní průběh nabídkového řízení, např. proto, že orgány obce, jejichž závěry měly pro rozhodnutí zastupitelstva doporučující charakter (komise, rada), jeho včasnou nabídku odpovídajícím způsobem neprojednaly nebo ji zastupitelstvu s ostatními nabídkami ani nepředložily. Takové pochybení ovšem není závislé na dodržení lhůty stanovené v § 9 odst. 3 zákona č. 172/1991 Sb. (může k němu dojít, i když je tato lhůta dodržena). Právní názor odvolacího soudu založený především na jazykovém výkladu cit. ustanovení, tedy potud správný není.

Zbývá se vypořádat s argumentem, že smlouva je absolutně neplatná, neboť ji uzavřel někdo, kdo k tomu nebyl způsobilý (úřad města).

Mimo požadavku písemné formy (s projevy účastníků na téže listině) patřilo (a i dnes patří) k obligatorním obsahovým náležitostem kupní smlouvy týkající se převodu nemovitostí ve shodě s ustanoveními § 46 a § 399 obč. zák. v tehdejší znění též označení smluvních stran (prodávajícího a kupujícího).

Z hlediska závad v označení účastníků smlouvy jsou (a k 25. 10. 1991 byly) obecně možné dvě základní situace. První z nich se pojí se stavem, kdy označení účastníka smlouvy je formálně bezvadné (zahrnuje všechny potřebné identifikační znaky) a právní úkon tudíž obligatorní náležitosti má, avšak uvedená smluvní strana není způsobilá k právním úkonům (postrádá způsobilost vlastním jménem nabývat práv a zavazovat se) – jde např. o osobu této způsobilosti zbavenou (srov. § 10 a § 38 obč. zák. v tehdejší znění), nebo dokonce není způsobilá mít práva a povinnosti (právní subjektivitu) – zde může jít např. o právnickou osobu, která přede dnem uzavření smlouvy již zanikla (byla vymazána z obchodního rejstříku apod.). Takový nedostatek způsobuje absolutní neplatnost smlouvy jako celku (srov. opět § 38 obč. zák.). V právní teorii i rozhodovací praxi soudů přitom není pochyb o tom, že absolutní neplatnost nemůže být zhojena dodatečným schválením (ratihabací), nemůže konvalidovat dodatečným odpadnutím důvodu neplatnosti a absolutně neplatný právní úkon nepůsobí právní následky ani v případě, že na jeho základě již bylo kladně rozhodnuto o vkladu do katastru nemovitostí (srov. např. Knapp, V. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. 1. vydání, Praha, Codex 1995, str. 105).

Oproti tomu ve druhém případě jde o to, že účastník smlouvy je označen vadně (neprávně či neúplně). O typicky nesprávné označení účastníka smlouvy jde, je-li některý z jej identifikačních znaků použit vadně (zkomoleně, vynecháním slova ve víceslovném názvu apod.); typicky neúplné je označení, v němž některý z těchto znaků chybí. Vada v označení osoby, která je účastníkem smlouvy, však nezpůsobuje sama o sobě neplatnost této smlouvy, pokud lze z celého obsahu právního úkonu jeho výkladem (§ 35 odst. 2 obč. zák.), popřípadě objasněním skutkových okolností, za nichž byl právní úkon učiněn, zjistit, kdo byl účastníkem smlouvy (shodně srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 1997, sp. zn. 2 Cdon 386/96, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 6, ročník 1998, pod číslem 46). O absolutně neplatné smlouvě by se zřetelem k tomu bylo možné hovořit, jen bylo-li by označení účastníka natolik neurčité či nesrozumitelné, že pochybnosti o tom, kdo jím je, nebylo možno odstranit ani výkladem právního úkonu (srov. § 37 obč. zák.).

Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. 367/1990 Sb., obec jako právnická osoba vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Obecní úřad (zde ve smyslu § 3 a § 58 odst. 4 citovaného zákona úřad města) je pouze výkonným orgánem, kterému zákon o obcích ani jiný předpis právní subjektivitu nepřiznával a nepřiznává (srov. § 58 citovaného zákona). Starosta je pak statutárním orgánem obce (v intencích § 52 odst. 2, věty první, citovaného zákona), který rovněž stojí v čele obecního úřadu (srov. § 58 odst. 1, větu druhou, citovaného zákona).

Bez zřetele k tomu, že Úřad města L. je v kupní smlouvě ze dne 25. 10. 1991 důsledně označován jako prodávající (a vlastník převáděné nemovitosti), již okolnost, že úřad města se k doložení oprávnění nemovitost na dovolatele převést identifikuje se stavem zápisu v evidenci nemovitostí (srov. bod 1 smlouvy), vyvolává pochybnosti o řádném označení prodávajícího. I kdyby totiž dosavadní stav zápisu v této evidenci postihoval toliko vlastnictví právního předchůdce prodávajícího (Bytového podniku města L.), pak sama okolnost, že nemovitost přešla – jak se podává ze skutkových údajů shromážděných soudem prvního stupně – na prodávajícího na základě zákona č. 172/1991 Sb., účinného od 24. 5. 1991, vylučovala vlastnictví jiného subjektu než obce (města L.). Ve spojení s faktem, že kupní smlouvu podepsal za prodávajícího primátor města L. (starosta, jako statutární orgán obce), jenž se jako “primátor města” ve smlouvě též označil, lze uzavřít, že mezi formálním označením prodávajícího ve smlouvě a dalšími částmi smlouvy je rozpor, pro který nelze bez dalšího usuzovat na formálně bezvadné označení prodávajícího, jenž nemá právní subjektivitu. Přitom současně nelze pochybovat o tom, že smluvní strana označená jako “Úřad města L.” nemůže být podle rozumu identifikována s nikým jiným, než s obcí, jejímž je úřadem, totiž s městem L. Obsah smlouvy neumožňoval (bez pokusu o výklad právního úkonu způsobem předjímaným v § 35 odst. 2 obč. zák.) ani vyslovit závěr o její neplatnosti pro rozpor s § 37 obč. zák. (pro neurčitost). Při respektování zásady, že výkladem lze pouze zjišťovat obsah právního úkonu, nelze jím však projev

vůle doplňovat (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 10. 1998, sp. zn. 1 Odon 110/97, uveřejněné v časopise Soudní judikatura č. 3, ročník 1999, pod číslem 30), lze na vůli toho, kdo úkon učinil, usuzovat také s přihlédnutím k následnému chování smluvních stran (srov. rozsudek ze dne 15. 12. 1997, sp. zn. 1 Odon 95/97, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 5, ročník 1998, pod číslem 38). Jestliže žalovaní písemnou smlouvou z 23. 2. 1995 postavili najisto, že účastníkem smlouvy z 25. 10. 1991 byla obec, pak tím soudu nejen poskytli významné vodítko pro interpretaci zkoumaného právního úkonu, nýbrž (u vědomí, že smlouvu z 25. 10. 1991 nelze mít – se zřetelem k výše uvedenému – pro nesrovnalosti v označení prodávajícího apriori za absolutně neplatnou) tím rovněž konečným způsobem nedostatky v označení prodávajícího zhojili (pochybnosti o jeho identitě beze zbytku odstranili). Právní posouzení věci odvolacím soudem tudíž není správné ani v řešení této otázky.

Nejvyšší soud proto, aniž ve věci nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o.s.ř.), rozsudek odvolacího soudu podle § 243b odst. 1, části věty za středníkem, o.s.ř. zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, věta první, o.s.ř.).