

23. 7. 2007

ID: 49330

Doba nájemního vztahu, délkou převyšující dobu lidského života

Ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou, takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 2747/2004, ze dne 28.3.2007)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobců a) J. Z., b) J. Š., a c) Z. Ch., všech zastoupených advokátkou, proti žalovanému J. J., zast. advokátem, o neplatnost smluv o nájmu a bezdůvodné obohacení, vedené u Okresního soudu v Chrudimi, pod sp. zn. 3 C 101/96, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové - pobočky v Pardubicích, ze dne 10. prosince 2003, č.j. 18 Co 221/2003-359, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Žalobou (postupně změněnou v průběhu řízení) podanou původně dne 16. ledna 1996 u Okresního soudu v Chrudimi, domáhali se žalobci proti žalovanému, za účasti vedlejšího účastníka K. s. p. se sídlem ve S., V. Nováka 597, předně určení neplatnosti smluv o nájmu a právu těžby nerostů, které žalovaný uzavřel s jednotlivými žalobci ve dnech 14. 9. 1994, respektive 19. 9. 1994 a 7. 9. 1994. Dále se domáhali uložení povinnosti žalovanému zaplatit žalobcům, a to druhé žalobkyni částku 109.523,40 Kč a třetímu žalobci 132.773,80 Kč. Konečně požadovali uložení povinnosti žalovanému, aby na svůj náklad provedl zalesnění holiny o rozloze 0,30 hektarů vzniklé vykáčením lesních porostů na lesním pozemku třetího žalobce na p.č. 510/1 v k. ú. Z., a to sazenicemi stromů v druhové skladbě dané původním vykáčeným lesním porostem.

Žalobci tvrdili, že se žalovaným uzavřeli nájemní smlouvy, využil však jejich věku, neinformovali o věcné podstatě daného právního úkonu a konečně omylu, ve který je žalovaný uvedl ve věci nájemního a těžby lesních porostů na dotčených pozemcích. Rovněž tvrdili, že nájemní smlouvy byly uzavřeny v rozporu s dobrými mravy.

Žalovaný popíral tato žalobní tvrzení. Věk žalobců neodůvodňuje závěr o jejich omezené rozumové, rozhodovací a volní schopnosti. Smlouvy nebyly uzavírány v tísní. Žalovaný si byl vědom, že vlastníkem výhradního ložiska nerostu, nacházejícího se pod povrchem pozemků žalobců, je stát, takže dobývat nerost může jen ten, kdo má příslušná povolení. Přitom bylo třeba vyřešit střety zájmů zejména s vlastníky dotčených pozemků. Nájemní smlouvy splňují předpoklady stanovené zákonem. Výše nájemného byla přitom konstruována jako podíl na zisku očekávaného z využívání pronajatých pozemků.

O uvedeném nároku rozhodl Okresní soud v Chrudimi, jako soud prvního stupně, v pořadí prvním rozsudkem ze dne 24. dubna 1998, č.j. 3 C 101/96-179. V odstavci I. zamítl žalobu na určení neplatnosti smluv. V odstavci II. výroku svého rozsudku zamítl žalobu o povinnosti žalovaného zaplatit požadované částky žalobci b) a c). V odstavci III. zastavil řízení o uložení povinnosti žalovanému k zalesnění shora popsané holiny. V odstavci IV. rozhodl o nákladech řízení mezi účastníky.

Soud prvního stupně vyšel z toho, že žalobci i žalovaný jsou věcně aktivně a pasivně legitimováni, neboť všichni byli smluvními stranami jednotlivých smluv o nájmu a právu těžby nerostů, ohledně nichž bylo žalováno na neplatnost. K žalobnímu tvrzení, podle něhož smlouvy byly uzavřeny na dobu 100 let, odkázal soud prvního stupně na výkladovou praxi, podle níž určovací žaloba není opodstatněna tam, kde právo či právní vztah byly již porušeny a kde je tedy třeba domáhat se ochrany žalobou na plnění.

Pokud šlo o nárok z tvrzeného bezdůvodného obohacení, vyslovil soud prvního stupně závěr, podle něhož nebyl naplněn prvek neplatnosti nájemních smluv. Nájemní smlouvy obsahují předmět nájmu, označení účastníků nájemního vztahu, způsob stanovení nájemného a údaj o dočasnosti nájemního vztahu. Výše nájmu byla stanovena

nikoliv v konkrétní částce, ale ve formě procentuálního podílu ze zisku žalovaného získaného těžbou nerostů, včetně dřeva.

Stejně tak soud prvního stupně nedospěl k závěru o vadách nájemních smluv z důvodů věku žalobců, jejich neinformovanosti o dané problematice, neboť takové skutečnosti nelze pod režim § 37 o. z. podřadit. Tvzení o údajném omylu nebyla ani tvrzena, ani prokázána. V této souvislosti soud prvního stupně konstatoval, že účelem nájemních smluv bylo i právo na těžbu lesních porostů, při jejich následném prodeji žalovaný jednal v souladu s nájemní smlouvou a rovněž vytěžené dřevo mělo podle smluv připadnout žalovanému jako nájemci.

K odvolání žalobců proti tomuto rozsudku Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 9. října 2000, č.j. 20 Co 621/98-213, připustil zpětvzetí žaloby v té části, v níž se žalobkyně sub b) domáhala zaplacení částky 109.523,40 Kč, rozsudek v této části, v níž byla žaloba ohledně této částky zamítnuta, zrušil a řízení o této části zastavil (odstavec I. výroku).

Rozsudek soudu prvního stupně v odstavci III. potvrdil.

Jinak rozsudek okresního soudu, s výjimkou nenapadených výroků pod body V. a VI. zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Odvolací soud vyšel ze znění předmětných smluv, podle nichž žalobci pronajali žalobci pozemky, jejichž jsou vlastníky, a to za účelem těžby nerostů, včetně dřeva, které se na uvedených pozemcích nebo uvnitř nich nachází, ke skladování a zpracování těžených nerostů, k umístění těžebních strojů a souvisejících zařízení s těžbou nerostů, včetně dřeva, dopravních prostředků, provizorních a jiných staveb a k eventuálnímu zřízení přístupových cest k těžebnímu prostoru, a to za částku 10 % zisku z vytěžených nerostů, včetně dřeva, za kalendářní rok. Stejně tak odvolací soud vycházel ze znění zmíněných smluv, podle nichž náklady těžby nese nájemce, který je oprávněn založit právnickou osobu k realizaci účelu smlouvy, a dohodli se i o možnosti výpovědi smlouvy. Pronajímatel podle smlouvy souhlasil s těžbou nerostů, včetně dřeva, jejich zpracováním a prodejem a s eventuálním přenecháním pozemků do podnájmu dalším osobám. Smlouvy byly uzavřeny s účinností od podpisu na dobu jednoho sta let.

Odvolací soud se zřetelem k těmto zjištěním vyslovil poté závěr, že žalobcům nelze upřít právo na soudní ochranu ve formě určovací žaloby ohledně neplatnosti zmíněných nájemních smluv. Jde-li o případ nájemní smlouvy uzavřené na dobu 100 let, jejíž neplatnosti se žalobci domáhají, znamená to, že se žalobci míní domáhat realizace svého vlastnického práva k nemovitostem. Pak ovšem pouze určovací žaloba jim dává možnost domoci se realizaci obsahu svého vlastnického práva, což jednotlivé žaloby na plnění (ať už na bezdůvodné obohacení či náhradu škody), docílit nemohou.

Se soudem prvního stupně se odvolací soud ztotožnil v tom, že nájemní smlouvy netrpí neplatností ve smyslu § 37 odst. 1 o. z., a to pro absenci určitosti, srozumitelnosti, vážnosti a svobodně projevené vůle. S ohledem na ustanovení § 663 a násl. o. z., jmenovitě § 671 téhož zákona, nemusí totiž nájemní smlouva obsahovat ani ujednání o ceně. Platí totiž důsledek plynoucí ze zákona, podle něhož cena užívání věci je představována nájemným obvyklým v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání. Do obsahu práva nájmu spadá nejen právo nájemce věc užívat, ale brát z ní i užitky. Tomu odpovídá způsob sjednaný v daném případě. Podle něj se nájemce zavázal platit 10 % zisku z vytěžených nerostů, včetně dřeva, za kalendářní rok. Takové ujednání je určité a nevzbuzuje pochybnost o tom, co účastníci mínili sjednat. Odvolací soud jinak nedospěl k odlišným závěrům ani ohledně tvrzeného omylu nebo o tom, že by smlouvy představovaly disimulované právní úkony.

Odvolací soud však přihlédl k obsahu nájemní smlouvy, podle níž žalobci pronajali pozemky, jejichž jsou vlastníky, žalovanému „na dobu jednoho sta let za účelem těžby nerostů, včetně dřeva s tím, že nájemné tvoří 10 % ze zisku z těžby za kalendářní rok“. Zdůraznil proto význam zjištění, zda skutečnost, že pod pozemky se nachází ložisko kamene (žuly), která je ve smyslu § 5 odst. 1 horního zákona č. [44/1988](#) Sb., ve znění zákona č. [168/1993](#) Sb., ložiskem výhradním a tedy tvoří nerostné bohatství, které není součástí pozemku a může být jen ve vlastnictví státu (§ 5 a 6 horního zákona a čl. 11 odst. 2 Listiny základních práv a svobod), nebyla tou skutečností, z níž je nutno dovodit, že nájemní smlouvy obcházejí zákon ve smyslu § 39 o. z.

Uvedený aspekt zdůraznil odvolací soud s odkazem na zjištění, podle nichž žalovaný neměl dosud právo těžby (§ 5a horního zákona) a především ani žalobci s těmito nerosty, respektive jejich ložisky nemohli disponovat. Odvolací soud rovněž připomněl, že je třeba vzít v úvahu i to, zda v důsledku, alespoň částečně, nebyl předmětem sporného právního úkonu (nájemních smluv), plnění nemožné ve smyslu § 37 odst. 2 o. z.

Konečně odvolací soud připomněl, že je namístě uvážit, zda s ohledem na způsob placení nájemného a okolnost, žalovaný dosud nemá povolení k těžební činnosti (nájemní smlouvy byly uzavřeny před šesti lety), nepředstavuje rozpor s dobrými mravy podle § 39 o.z. Žalovaný totiž po dobu trvání nájemního vztahu, tedy sto let, je v situaci, kdy nemusí platit nájemné, ač předmět nájmu užívání, včetně toho, že z něj bere užítky. Otázku dobrých mravů je třeba zkoumat právě i v souvislosti s délkou nájemního vztahu. Ten sice byl sjednán na dobu sto let, tedy na dobu určitou. S přihlédnutím k ustanovení § 3 o. z. však takto stanovenou dobu by bylo lze vyložit i jako ujednání o trvání na dobu neurčitou. Odlišný výklad by totiž byl v rozporu se zásadou rovnosti stran.

Soud prvního stupně poté, v pořadí druhým, rozsudkem ze dne 25. 9. 2002, č.j. 3 C 101/307, zamítl žalobu na určení neplatnosti smluv o nájmu (odstavec I. výroku.), stejně jako žalobu o povinnosti žalovaného zaplatit žalobci sub c) částku 132.773,80 Kč (odstavec II. výroku) a rozhodl o nákladech řízení mezi účastníky (odstavec III. výroku).

Zamítavý výrok ohledně určovací žaloby na neplatnost smlouvy odůvodnil soud prvního stupně opakovaným právním posouzením skutkového stavu, podle něhož nebyly prokázány skutečnosti neplatnosti ani podle § 37 odst. 1 o. z. (právní úkon byl učiněn svobodně, vážně, je určitý a srozumitelný). Nebyly prokázány ani skutečnosti svědčící pro omyl podle § 49a) o. z., aniž by šlo o disimulovaný právní úkon ve smyslu § 41a) odst. 2 o. z.

Soud prvního stupně nespěl ani k závěru o neplatnosti smluv z důvodů uvedených v závazném právním pokynu odvolacího soudu (jak byl shora rekapitulován, totiž ve vztahu k úvaze o případné nemožnosti předmětu plnění). Vyšel přitom po doplnění dokazování ze závěru ze zprávy O. b. ú. v T., podle něhož byl možný převod oprávnění vyplývajícího ze stanovení dobývacího prostoru, a to smluvní převod se souhlasem obvodního báňského úřadu. Rozhodnutí o povolení hornické činnosti a trhacích prací při ní vydával OBÚ v T. a veškerá rozhodnutí jsou závazná i pro právní nástupce účastníků řízení. Rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru i rozhodnutí o povolení hornické činnosti musí předcházet vyřešení střetu zájmu s účastníky řízení, zejména s vlastníky pozemku. Není však přesně stanoveno, jakou formou se tak stane. Pro OBÚ T. postačovalo písemné souhlasné stanovisko vlastníka, uzavření nájemní smlouvy tedy nebylo nezbytně nutné.

Soud prvního stupně tato zjištění vyložil tak, že v době uzavření nájemních smluv se žalobci, existovala určitá možnost, že by získal oprávnění (stanovení dobývacího prostoru) i povolení hornické činnosti. Pokud by splnil veškeré zákonem stanovené předpoklady, a pokud by na něj dále dosavadní organizace, tj. K. Z., s. r. o., smluvně převedl dobývací prostor, a OBÚ T. by k těmto úkonům dal svůj souhlas. I když bylo prokázáno, že na žalované z těchto oprávnění nezískal a dokonce o ně ani nepožádal, nevedlo by to k neplatnosti smlouvy od počátku. Mohlo by to představovat důvod k odstoupení od smlouvy, nebo k její výpovědi.

Ve vztahu k trvání smlouvy, uzavřené na dobu sto let, zaujal soud prvního stupně závěr, podle něhož takové ujednání nevede k neplatnosti smlouvy, pouze může znamenat důsledek, že jde o smlouvu uzavřenou nikoliv na dobu určitou, ale neurčitou.

Nároky z bezdůvodného obohacení nepřiznal soud prvního stupně s odkazem na znění smlouvy, která žalovaného k těžbě dřeva opravňovala, takže schází prvek protiprávnosti, resp. přijetí z neplatné smlouvy.

K odvolání žalobců odvolací soud rozsudkem ze dne 10. prosince 2003, č.j. 18 Co 221/2003-339, potvrdil výrok rozsudku soudu prvního stupně v odstavci I., jakož i v odstavci III. v té části, v níž bylo rozhodnuto o nákladech řízení mezi žalobkyněmi a) a b) a žalovaným (odstavec I. výroku rozsudku odvolacího soudu). Rozhodl o nákladech řízení mezi žalobkyněmi a) a b) a mezi žalovaným (odstavec III. a IV. výroku).

Jinak rozsudek soudu prvního stupně zrušil a vrátil mu jej k dalšímu projednání.

Odvolací soud se předně ztotožnil se skutkovými zjištěními a právním hodnocením soudu prvního stupně o absenci naléhavého právního zájmu na určení neplatnosti nájemních smluv.

Vyslovil závěr, že otázku, zda plnění podle nájemních smluv bylo plněním možným, je třeba zkoumat ke dni jejich vzniku. V tomto směru přisvědčil soudu prvního stupně, že v době uzavření nájemních smluv existovala možnost, že žalovaný smluvně získá dobývací prostor Z. a že mu (příslušný) báňský úřad vydá povolení k hornické a trhací činnosti v dobývacím prostoru na pozemcích žalobců. To pak vylučuje závěr o právní nemožnosti předmětu plnění. Odvolací soud připomněl, že podle obsahu nájemních smluv žalobci vyslovili souhlas s tím, aby žalovaný za účelem realizace účelu nájmu smlouvy dokonce založil právnickou osobu, případně aby těžbu prováděl prostřednictvím dalších osob, a to jak fyzických, tak právnických. Pakliže žalovaný, který v době uzavření nájemních smluv oprávnění k hornické činnosti neměl a do doby rozhodování odvolacího soudu toto oprávnění nemá, neznamená to ještě, že by

nemohl hornickou činnost provozovat i na základě smlouvy s jiným subjektem, který by zákonné podmínky splňoval.

V ostatním se odvolací soud přihlásil k závaznému právnímu závěru vyjádřeném ve zrušovacím usnesení ze dne 9. 10. 2000, podle něhož v případě nájmu pozemků nemusí být nájemné v nájemní smlouvě ani stanoveno. Konkrétní uvedení výše nájemného jako obligatorní součást nájemní smlouvy, jejíž absence by jinak způsobovala neplatnost nájemní smlouvy jako celku, je zákonem stanovena jen u nájmu nebytových prostor. Proto u nájmu pozemků platí podpůrně zákonný důsledek, podle něhož se platí nájemné obvyklé a vycházející z účelu nájmu.

K vytěžení dřevní hmoty dodal odvolací soud, že sporné nájemní smlouvy vykazují spíše znaky smluv smíšených. Z jejich obsahu plyne vůle pronajímatele přenechat nájemci i vytěženou dřevní hmotu, přičemž její cena je již zahrnuta ve smluvených 10 % ze zisku těžby. V této části tedy napadené smlouvy vykazují i znaky smlouvy kupní.

Odvolací soud se dále ztotožnil s právním posouzením soudu prvního stupně, podle něhož doba nájmu sjednaná na sto let neodporuje zákonu ani dobrým mravům a ani účelu nájmu. Nemůže vést k závěru o neplatnosti celé nájemní smlouvy. S ohledem na konkrétní okolnosti případu (předmět smluv a sjednanou dobu nájmu přesahující dobu běžného života) lze na takto uzavřené nájemní smlouvy pohlížet jako smlouvy uzavřené na dobu neurčitou (§ 676 o. z.). Takto uzavřené nájemní smlouvy lze pak také zrušit výpovědí podle § 677 o. z., aniž by takové oprávnění bylo mezi účastníky ve smlouvě sjednáno.

K naznačené možnosti uvedené v dřívějším usnesení odvolacího soudu, podle níž sjednaná doba nájmu by znamenala, že žalovaný by po libovolně dlouhou dobu dle vlastního uvážení nemusel nájem hradit vůbec, zaujal odvolací soud závěr, že takové jednání není v rozporu s dobrými mravy proto, že žalobci jako pronajímatelé měli možnost se za situace, kdy by žalovaný jako nájemce na pronajatých pozemcích těžbu dle smlouvy neprováděl, vyvázat se z takového vztahu, a to bez ohledu na vyslovený závěr o době nájmu. V této věci totiž z článku VI. smlouvy plyne, že nájemce se zavázal užívat pronajaté pozemky k těžbě v souladu se všemi platnými předpisy užívat. Protože nájemní smlouva byla uzavřena zejména k těžbě nerostů a dle jejího obsahu těžba lesa měla být prováděna v souvislosti a k zajištění této těžby nerostů, plyne z toho evidentní závěr, že uvedená část smluvního ujednání zahrnovala závazek žalovaného těžbu provádět. Ostatně v článku VII. smlouvy bylo zakotveno právo pronajímatele vypovědět nájemní smlouvu, pokud nájemce porušuje ujednání podle smlouvy.

Zrušovací výrok ve vztahu k nárokům z bezdůvodného obohacení odůvodnil odvolací soud argumenty povýtce procesní povahy. Soudu prvního stupně vytkl nerespektování důsledků plynoucích z ustanovení § 118a o. s. ř. Pokud soud prvního stupně dospěl k závěru, že nájemní smlouva, uzavřená mezi žalobcem c) a žalovaným je smlouvou platnou (s důsledkem, že žalobce nemá nárok na vydání bezdůvodného obohacení), bylo na místě uvažovat o právu na plnění ze smlouvy. Za takového stavu měl účastníky seznámit s tím, že se nabízí i jiné právní posouzení nároku žalobce sub c) a poučit jej podle § 118a o. s. ř. o tom, že pro případ takového odlišného právního posouzení věci mohou doplnit svá skutková tvrzení a nabídnout případně k nim důkazy. Především však měl zjistit, zda uvedený žalobce na svém návrhu na vyplacení uvedené částky i za situace, že jeho skutkové vyličení skutkových okolností bude okresním soudem po právní stránce posouzeno jako nárok na plnění ze smlouvy. Pokud tak soud prvního stupně neučinil, zatížil řízení vadou, kterou nelze v odvolacím řízení zhojit.

Proti rozsudku odvolacího soudu, a to proti odstavci I. výrokové části, podali žalobci v zákonné lhůtě dovolání. Přípustnost dovolání dovozovali z ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Rozhodnutí odvolacího soudu má podle nich po právní stránce zásadní význam, protože řeší právní otázku, která je rozdílně řešena v občanském zákoníku a v komentářích k němu a je v praxi soudů rozhodována rozdílně. Tvrdili současně, že rozhodnutí odvolacího soudu je v rozporu s hmotným právem. Uplatnili dovolací důvod podle § 241a, odst. 2 písm. b) o. s. ř. z důvodu, že rozhodnutí soudů obou stupňů spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Podle dovolatelů odvolací soud nesprávně posoudil skutkový stav. V tomto směru opakují výslovně své námitky uplatněné v průběhu řízení vztahující se k věku pronajímatelů, údajné tísní při podpisu smluv. V tomto směru opakují, že jim žalovaný vyhrožoval a že smlouvy by nepodepsali, kdyby jim byly známy důsledky z nich plynoucí. Do této kategorie přiřazují dovolatelé rovněž tvrzení, podle nichž úvahu soudy o možnosti, že by žalovaný obdržel smluvně právo k těžbě vyhrazeného nerostu, jsou nepodloženou a neobjektivní fikcí.

Nesprávné právní posouzení pak spatřují dovolatelé v tom, že odvolací soud na rozdíl od svého dřívějšího (zrušovacího) usnesení dospěl k odlišnému právnímu hodnocení o možnosti, že předmětné smlouvy jsou v rozporu s dobrými mravy. Stejně tak vytýkají odvolacímu soudu závěr o tom, že předmět řízení byl posléze shledán jako právně přípustný, respektive možný. Nesouhlasí s výkladem odvolacího soudu plynoucím z písemného znění smluv, které bylo v rozporu s vůlí žalobců (dovolatelů).

Konečně vytýkají odvolacímu soudu nesprávný výklad smluv jako smluv smíšených, neboť porosty na pozemcích byly ve vlastnictví žalobců a pojem užitky se může vztahovat jen na to, co zásluhou nájemce na pozemku teprve vyroste. V tomto případě však ohledně vytěženého dřeva měla být sjednána samostatná kupní smlouva a nelze tedy dospět k závěru, že by ujednání o 10 % podílu na zisku zahrnovalo rovněž úplatu nájemcům za vytěžené dřevo. Dovození dále, že žalovaný jako nájemce neměl nikdy v úmyslu využívat pozemek k právu těžby, nýbrž pouze k vytěžení dřevního porostu, o čemž ostatně svědčí fakt, že nedocílil ani do rozhodnutí odvolacího soudu získání právo k hornické a těžební činnosti.

Opakovali jinak svou argumentaci z řízení před oběma soudy nižších stupňů, že nemají k ruce žádný právní prostředek, jímž by mohli žalovaného donutit k placení nájmu za pozemek.

S odkazem na komentářovou literaturu a časopiseckou produkci dovozovali, že smlouva uzavřená na dobu sto let je smlouvou, která se přičítá ustanovení § 574 o. z. Navrhovali, aby dovolací soud zrušil výrok I. rozhodnutí odvolacího soudu v části, potvrzující výrok I. soudu prvního stupně, jakož i výrok I. soudu prvního stupně a věc v rozsahu zrušených výroků vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací zjistil, že dovolání bylo podáno včas (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), účastníky zastoupenými řádně advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání obsahuje náležitosti předepsané v ustanovení § 241a odst. 1 o. s. ř. a obsahuje tvrzení o přípustnosti dovolání z hlediska ustanovení § 241a odst. 2 o. s. ř.

Podle § 236 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písm. b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. O takovou situaci jde v posuzovaném případě, když žaloba dovolatelů byla soudem prvního stupně zamítnuta, přičemž dovoláním napadené rozhodnutí dovolacího soudu potvrdilo rozsudek ve výroku o zamítnutí žaloby na určení neplatnosti sporných smluv.

Podle § 236 odst. 3 o. s. ř. rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Z povahy dovolacího přezkumu v případě přípustnosti dovolání podle § 236 odst. 1 písm. c) o. s. ř. plyne předně závěr, že jeho předmětem nemůže být zkoumání otázek skutkového stavu, tak jak byl ustálen v řízení před soudy obou stupňů. Proto dovolací soud nemohl přihlížet k dovolacím námitkám skutkové povahy, jak bylo shora uvedeno, pokud dovolatelé polemizovali se správností, respektive úplností zjištění, na nichž odvolací soud své právní posouzení založil.

Stejně tak pro přehlednost dodává v této souvislosti dovolací soud, že předmětem dovolání je z hlediska ustanovení § 242 odst. 1 o. s. ř. pouze posouzení správnosti závěrů odvolacího soudu, jak to plyne z podaného dovolání, a to jmenovitě ve vztahu k výroku uvedeném v odstavci I. výroku odvolacího soudu. Proto další závěry odvolacího soudu, pokud jde o odůvodnění zrušovacího výroku, stojí mimo oblast přezkoumání dovolacího soudu.

Jak je patrné z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu v této věci, založil tento své potvrzující rozhodnutí na právním posouzení, podle něhož:

- a) žalobci neprokázali naléhavý právní zájem na určení neplatnosti těchto smluv
- b) smlouvy netrpí neplatností pro tvrzenou tiseň či omyl
- c) předmět smluv byl právně možný (z důvodů obsažených již ve shora uvedené rekapitulaci)
- d) smlouvy uzavřené na sto let, nejsou smlouvami neplatnými, neboť je třeba je posuzovat jako smlouvy uzavřené na dobu neurčitou.

Za otázku zásadního významu (podle ustáleného výkladu shora uvedených zákonných ustanovení) lze považovat jen řešení takové otázky, která neřeší konkrétní právní věc, nýbrž která má judikatorní přesah pro soudní praxi. Hodnoceno z tohoto pohledu nelze přiznat přípustnost dovolání pro uvedenou otázku řešení odvolacího soudu, pokud potvrdil rozsudek soudu prvního stupně z důvodů uvedených shora pod bodem a) a b).

Pokud jde o důvody, na nichž založil odvolací soud své rozhodnutí, jak jsou shrnuty pod bodem c) shora, dovolací soud rovněž nedospívá k závěru, že by tímto způsobem odvolací soud řešil otázku zásadního významu. Odvolací soud totiž vyslovil svůj závěr za situace, kdy hodnotil konkrétní smluvní ujednání mezi účastníky, opírající se o výklad smluvního ujednání, které pružným způsobem pokrývalo souhlas pronajímatelů jak k pronájmu pozemku, který mohl podle smlouvy využívat nájemce i za využití třetích osob, tak souhlas s vytěžením porostů na pozemku se nacházejícím za účelem realizace hlavního předmětu nájmu. V podrobnostech odkazuje dovolací soud na podrobné a srozumitelné odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu, z něhož se ovšem širší použitelnost nepodává. Schází tak předpoklad naplnění pojmu otázky zásadního významu, takže dovolací soud ani tuto otázku dovolacímu přezkumu nepodrobil.

Pro úplnost (jako reakce na opakovaně formulované námitky v dovolání) dodává dovolací soud, že při uzavírání smluv nejsou za nynějšího právního stavu účastníci vázáni tak striktně ustanoveními zákona, ježto jde o ustanovení dispozitivní povahy. Pak ovšem přichází do úvahy akceptace důsledků plynoucí ze zásad smluvní autonomie, jejímž rubem je ovšem odpovědnost toho kterého z účastníků právního vztahu, aby s dostatečnou mírou pečlivosti a prozíravosti přistupoval k uzavření závazkového vztahu. Dodatečné pochybnosti kontrahenta o výhodnosti jím uzavřené smlouvy nelze odklízet paušálně odkazem na možnost aplikace ustanovení § 3 odst. 1 o. z. o rozporu smlouvy s dobrými mravy. Podle ustálené judikatury uvedené ustanovení patří k právním normám s relativně neurčitou abstraktní hypotézou, které tak přenechávají soudu, aby podle vlastního uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu případů. Odpovídající úsudek soudu musí být podložen důkladným skutkovým zjištěním a současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují v konkrétním případě, že výkon práva je s dobrými mravy skutečně v rozporu (srov. k tomu rozsudek publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, č. 20, poř. č. C 2084.). V této věci odvolací soud vycházel z okolností konkrétního případu, skutková zjištění náležitě zdůvodnil, vyhodnotil i právní instrumenty, které pozůstávají žalobcům k případnému se vyvázání ze smluvního vztahu, jehož neplatnosti se dovolávali. S ohledem na citovaný výkladový závěr je tak už z povahy věci vyloučeno, aby hodnocení jednotlivého konkrétního případu dostalo podobu řešení otázky zásadního právního významu.

Jinak je tomu v případě posouzení obsaženého pod bodem d) shora. Dovolací soud u vědomí, že otázka posouzení platnosti smluv o nájmu, které byly sjednány na dobu přesahující obvyklou délku lidského života (v daném případě sto let), nebyla dosud v judikatuře řešena. Přiznává proto dovolací soud řešení odvolacího soudu povahu otázky zásadního významu a v tomto rozsahu přistoupil k přezkoumání závěrů rozsudku odvolacího soudu.

Z legální definice nájemní smlouvy podle § 663 o. z. (kterou odvolací soud správně aplikoval) plyne, že nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky. Z této formulace neplyne a priori omezení ohledně délky sjednaného nájemního poměru. Dovolací soud se však ztotožňuje se závěry odvolacího soudu, podle nichž ujednání o délce nájmu přesahujícího obvyklou délku lidského života nemůže požívat výhod smluvního vztahu uzavřeného na dobu určitou. Zastává proto závěr, podle něhož takové ujednání svědčí pro závěr, že obsahově jde o smlouvu sjednanou na dobu neurčitou. To má své důsledky v možnosti zrušení nájemní smlouvy odstoupením, což je možnost plynoucí ze zákona, i kdyby si účastníci takovou možnost nesjednali. Kromě toho vzhledem k důsledkům plynoucím z ustanovení § 41 o. z. normujícího zásadu oddělitelnosti jednotlivých smluvních ujednání plyne důsledek, k němuž odvolací soud dospěl. I dovolací soud zastává proto názor, že pouhé smluvní ujednání přesahující délku obvyklého lidského života nevede k neplatnosti celé nájemní smlouvy. Jeho důsledkem je pouze závěr o tom, že taková smlouva je smlouvou uzavřenou na dobu neurčitou, pakliže nejsou dány jiné důvody pro absolutní neplatnost celé smlouvy.

Dovolací soud proto uzavírá, že odvolací soud v tomto případě použil správně v úvahu přicházející zákonné ustanovení a toto si správně vyložil. Nelze proto spolehlivě přisvědčit argumentaci dovolatelů, že by jeho rozhodnutí představovalo nesprávné právní posouzení nebo že by bylo v rozporu s hmotným právem. Tvrzený dovolací důvod nesprávného právního posouzení tak není v této věci dán.

Dovolací soud proto přikročil k zamítnutí dovolání ve smyslu ustanovení 243b odst. 2 o. s. ř.

Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)