

## Výklad právního úkonu

Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu).

Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlednutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Takto musí soud postupovat i tehdy, interpretují-li účastníci ve svých přednesech či výpovědích v průběhu řízení smluvní ujednání odlišným způsobem.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 2187/2001, ze dne 29.1.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobkyně Městské části P., zastoupené advokátem, proti žalovaným 1) Z. K., a 2) J. K., oběma zastoupeným advokátem, za účasti Z. š., jako vedlejšího účastníka na straně žalující, zastoupené advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 3 pod sp. zn. 5 C 302/2000, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. 6. 2001, č. j. 18 Co 224/01-26, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 27. 6. 2001, č. j. 18 Co 224/01-26, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobou podanou dne 31. 7. 2000 domáhala se žalobkyně společně s vedlejším účastníkem vydání rozsudku, jímž měla být žalovaným uložena povinnost vyklidit byt blíže popsany v petitu žaloby a vyklizený předat, a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Tvrdila, že je vlastníkem školní budovy a vedlejší účastník je oprávněn pronajímat školnický byt v budově základní školy. Prvá žalovaná se stala nájemkyní předmětného bytu na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou od 1. 7. 2000 do 30. 6. 2000. Po ukončení pracovního poměru dohodou ke dni 31. 7. 2000 přestala prvá žalovaná vykonávat školnické práce. Vzhledem k tomu, že žalovaná odmítla předmětný byt vyklidit, užívá jej bez právního důvodu. Vedlejší účastník potřebuje předmětný byt pro nového školníka.

Žalovaní navrhli zamítnutí žaloby s tím, že prvá žalovaná jako pracovnice základní školy se domnívala, že má uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou.

Obvodní soud pro Prahu 3 jako soud prvního stupně rozsudkem ze dne 23. 10. 2000, č. j. 5 C 302/2000-14, žalobu zamítl. Dospěl k závěru, že nájemní smlouvy uzavřené po 1. 1. 1995 jsou neplatné, jelikož neobsahují ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Jediná platně uzavřená nájemní smlouva je ze dne 20. 9. 1994 a byla uzavřena mezi pronajímatelem a žalovanými na dobu určitou do 31. 12. 1995. Tato nájemní smlouva byla uzavřena před účinností zákona č. [267/1994](#) Sb., a proto ke své platnosti nemusela mít písemnou formu a nemusela obsahovat ani způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Uzavřel, že nájem u výše uvedené nájemní smlouvy původně uzavřený na dva roky se obnovuje vždy na jeden rok a končí vždy k 31. 12. toho kterého kalendářního roku. Dospěl k závěru, že pokud žalobkyně podala návrh na vyklizení bytu u soudu dne 31. 7. 2000, učinila tak za trvání nájemního vztahu, který se obnovil ve smyslu § 676 o.z.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 27. 6. 2001, č.j. 18 Co 224/01-26, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl. Z nájemních smluv, uzavřených dne 1. 8. 1998, 1. 1. 1998, 4.2.1997, 1.7.1999 mezi vedlejším účastníkem a prvo žalovanou ( u smlouvy ze dne 4.2. byl jako nájemce uveden i druhý žalovaný), odvolací soud zjistil, že se jednalo o nájemní smlouvy služebního bytu, sepsané vždy na stejném předtisku, do něhož byly vyplněny konkrétní údaje. Smlouvou ze dne 4. 2. 1997 byl sjednán nájem na dobu od 1. 1. 1996 do 31.12.1997, smlouvou ze dne 1. 1. 1998 na dobu od 1. 1. 1998 do 31. 7. 1998 a smlouvou ze dne 1. 8. 1998 na dobu od 1. 8. 1998 do 30. 6. 1999, a to vždy s uvedením, že jde o nájem na dobu určitou. Dále zjistil, že v případě smlouvy ze dne 1. 7. 1999 je v článku II. nazvaném „Doba nájmu“ uvedeno, že „Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000 “. Všechny smlouvy obsahují též článek III. nazvaný „Nájemné a úhrada za služby, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno“. Prvý řádek tohoto článku zní: „ Nájemné za užívání předmětného bytu činí měsíčně...“. U prvních tří smluv je v daném řádku vyplněna cifra představující součet následujících položek. U smlouvy ze dne 1. 7. 1999 zůstal tento řádek nevyplněn. Následuje výčet položek uvedený tím, že „Spolu s nájemným je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno“. U všech smluv pak je mezi dalšími položkami, představujícími skutečně zálohy na služby, položka „kominík“ škrtnuta a nahrazena položkou „základní nájemné“, které v případě smlouvy ze dne 1. 7. 1999 činí 1.859,- Kč. Výpočet položek je ukončen formulací „Měsíční úhrada za užívání bytu činí celkem...“ a součet všech položek včetně základního nájemného u předmětné smlouvy činí 4.164,- Kč. Z dopisu prvé žalované adresovanému bytovému oddělení Obecního úřadu P. ze dne 17. 5. 2000 rovněž zjistil, že žalovaná požádala o řešení bytové situace, jelikož ke dni 30. 6. 2000 jí končí nájemní smlouva na dobu určitou. Odvolací soud se neztotožnil s právním posouzením soudu prvního stupně ohledně neplatnosti nájemních smluv, zejména smlouvy ze dne 1. 7. 1999. Dovodil, že tyto smlouvy jsou platné, protože obsahují všechny základní náležitosti, a to i řádné ujednání o výši nájmu a úhrad za služby, přestože smlouva ze dne 1. 7. 1999 nemá vyplněn řádek „Nájemné...činí měsíčně.“ Patřičný údaj o nájemném je uveden mezi ostatními položkami plateb za předmětný byt. Věc posoudil podle § 35 odst. 2 o.z. Vzhledem k tomu, že smlouva ze dne 1. 7. 1999 obsahuje dobu trvání nájmu od 1. 7. 1999 do 30. 6. 2000, a též s přihlédnutím k tomu, že prvá žalovaná ve své žádosti o řešení bytové situace uvedla, že její nájemní poměr skončí 30. 6. 2000, odvolací soud dospěl k závěru, že vůle stran směřovala k uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou a nepřesné vyplnění předtisku smlouvy nemá vliv na její platnost. Uzavřel, že nájemní poměr prvé žalované k předmětnému bytu skončil dne 30. 6. 2000 a žalobkyně podala návrh na vyklizení žalovaných v 30ti denní zákonné lhůtě podle § 676 odst. 2 a § 122 odst. 3 o.z. včas, jelikož 30. 7. 2000 byla neděle. S ohledem na skutečnost, že žalovaní mají dvě nezletilé děti, stanovil jim k vyklizení bytu lhůtu tří měsíců.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní včas dovolání, jehož přípustnost dovozovali z

ustanovení § 238 odst. 1 písm. b) o.s.ř. Tvrdili existenci dovolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci podle ustanovení § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. Pochybení odvolacího soudu spatřovali v otázce „vyplňování předtisku smlouvy“ a v otázce posuzování právního úkonu směřujícího k určení doby nájmu bytu. Namítali, že chybné bylo doplnění dne skončení nájmu a nikoliv ponechání formulace „na dobu neurčitou“ na předtisku smlouvy. Podle dovolatelů je předmětné ujednání o době nájmu právním úkonem neurčitým a tudíž podle § 37 odst. 1 občanského zákoníku právním úkonem neplatným. Jeho písemné vyjádření je rozporné a vzájemně si odporující. Nejedná se tedy o pochybnost o obsahu právního úkonu, který lze odstranit výkladem. Navrhli proto zrušení rozsudku odvolacího soudu a vrácení věci tomuto soudu k dalšímu řízení.

Vyjádření k dovolání nebylo podáno.

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.“). Zjistil dále, že dovolání bylo podáno včas, osobami k tomu oprávněnými - účastníky řízení řádně zastoupenými advokátem (§ 240 odst. 1 o.s.ř., § 241 odst. 1 o.s.ř.).

Přípustnost dovolání v této věci vyplývá z ustanovení § 238 odst. 1 písm. a) o.s.ř., neboť směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé. Přezkoumal proto dovoláním napadený rozsudek odvolacího soudu v rozsahu vyplývajícím z podaného dovolání ve smyslu ustanovení § 242 odst. 1 odst. 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovolání nelze upřít opodstatnění.

Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. může spočívat buď v tom, že soud posoudí projednávanou věc podle nesprávného právního předpisu nebo si použitý právní předpis nesprávně vyloží (viz k tomu z rozhodnutí uveřejněného pod č. 3/1998 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, text na str. 13/45). O takový případ v souzené věci nejde.

S přihlédnutím k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci je předmětem dovolacího přezkumu posouzení správnosti závěrů odvolacího soudu (při skutkových zjištěních, jejichž správnost nepodléhá vzhledem k vymezení dovolacího důvodu přezkumu dovolacího soudu), podle nichž předmětná smlouva uzavřená dne 1. 7. 1999 mezi žalobkyní a první žalovanou je smlouvou uzavřenou na dobu určitou, a to s přihlédnutím k výkladu projevu vůle účastníků této smlouvy z hlediska výkladu § 35 odst. 2 o.z.

Smlouvou pronajímatele a nájemce může být nájem bytu sjednán na dobu určitou nebo bez určení doby užívání (§ 685 odst. 1 občanského zákoníku); pokud doba nájmu nebyla dohodnuta, má se zato, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou. Závěr o nájmu bytu na dobu určitou předpokládá, že nájemní smlouva - vedle náležitostí ve smyslu ustanovení § 686 odst. 1 o.z. - obsahuje i ujednání doby, po níž má nájem trvat, a to uvedením přesného data nebo doby stanovené podle dnů, týdnů, měsíce nebo let, ke kterým nájem bytu zanikne. Nelze vyloučit ani vymezení doby

nájmu bytu uvedením účelu, k němuž byla nájemní smlouva uzavřena; to vše za předpokladu, že doba nájmu bytu, jež je pro závěr o nájmu bytu na dobu určitou podstatná, je sjednána způsobem, který nevzbuzuje pochybnosti o její určitosti.

Smlouva o nájmu bytu je právním úkonem, jehož účastníky jsou pronajímatel a nájemce. Musí - vedle náležitostí stanovených citovaným ustanovením § 686 odst. 1 o.z. - splňovat i obecné náležitosti právních úkonů, stanovené v ustanoveních § 34 a násl. o.z. Ve smyslu § 34 o.z. je právní úkon projev vůle směřující zejména ke vzniku, změně nebo zániku těch práv a povinností, které právní předpisy s takovým projevem spojují.

Podle ustanovení § 35 odst. 2 o.z. právní úkony vyjádřené slovy je třeba vykládat nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Uvedené ustanovení předpokládá, že o obsahu právního úkonu může vzniknout pochybnost, a pro takový případ formuluje výkladová pravidla, která ukládají soudu, aby tyto pochybnosti odstranil výkladem založeným na tom, že vedle jazykového vyjádření právního úkonu vyjádřeného slovně (nikoliv konkludentně podle § 35 odst. 3 o.z.) podrobí zkoumání i vůli jednajících osob. Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být proto nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlídnutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Takto musí soud postupovat i tehdy, interpretují-li účastníci ve svých přednesech či výpovědích v průběhu řízení smluvní ujednání odlišným způsobem. Taková situace neznamená, že právní úkon vyložit nelze, neboť zájmy a postoje účastníků v průběhu soudního řízení již nemusí odpovídat jejich původní vůli, kterou projevíli při právním úkonu.

Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle § 35 odst. 2 o.z. nemůže být považována za nahrazování či měnění již učiněných projevů vůle, jestliže použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního úkonu vyjádřeného slovy, který učinili účastníci ve vzájemné dohodě, byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního jednání. Teprve v případě, že pojmy použité k jazykovému vyjádření obsahu úkonu jsou natolik nejednoznačné či nejasné, že z nich nelze ani s přihlídnutím k vůli účastníků usuzovat na záměr, jež měly naplnit, může být opodstatněn závěr o neurčitosti právního úkonu podle § 37 o.z.

Z hlediska skutkového stavu vycházel odvolací soud v tomto případě ze zjištění, že předmětná smlouva obsahovala jednak údaj o tom, že jde o smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, jednak připsaný časový údaj ohraničující dobu trvání nájmu od 1. 1. 1999 do 30. 6. 2000. Odvolací soud vzal do úvahy, že sama první žalovaná v dopise určeném ObÚ P. formulovaném jako „žádost o byt“ uváděla, že jí dne 30. 6. 200 končí nájemní smlouva na dobu určitou. Dovodil z toho, že skutečná vůle účastníků při podpisu citované nájemní smlouvy směřovala k uzavření smlouvy na uvedenou dobu určitou. Tomuto závěru nelze spolehlivě přisvědčit.

Podle § 37 odst. 1 o.z. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jinak je neplatný. Podle odstavce třetího téhož zákonného ustanovení právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.

Právní úkon je nesrozumitelný, a tedy neplatný, jestliže ani jeho výkladem za použití ustanovení § 35 odst. 2, 3 o.z. nelze - objektivně posuzováno - zjistit, co jím mělo být vlastně po slovní či jiné stránce vyjádřeno, takže druhé straně není umožněno se s tímto sdělením seznámit a chápat je. Vyjádření právního úkonu je nesrozumitelné, jestliže je po jazykové stránce takového rázu, že z něj nelze zjistit obsah tohoto sdělení, přičemž tuto nejasnost obsahu sdělení nelze odstranit ani výkladem.

O takový případ jde v posuzované věci.

Obsahuje-li smluvní ujednání souřadně uvedené dva navzájem si odporující údaje o době, po kterou má být platnost závazku založena, jde z hlediska jazykového výkladu o případ ujednání, které je na první pohled natolik se navzájem vylučující, že to zpravidla odůvodňuje závěr o tom, že takto formulované ujednání trpí nesrozumitelností s důsledky neplatnosti takového ujednání podle § 37 odst. 1 o.z.

V této věci, jak vyplývá z výsledků dokazování, nelze předně použít ustanovení § 37 odst. 3 o.z., které vylučuje závěr o neplatnosti právního úkonu pro případ, že právní úkon obsahuje chybu v psaní, je-li jeho význam (jinak) nepochybný. Je zřejmé, že text smlouvy o nájmu předmětného bytu neobsahuje žádné překlepy, ani psací chyby, když jednoznačně obsahuje ujednání o tom, že nájemní poměr se zakládá „na dobu neurčitou“. Pokud text této části smlouvy pokračuje dále protiřečícím si ujednáním „od 1. 7. 99 do 30. 6. 2000“, lze ztěžít přijmout závěr, že šlo o psací chybu za situace, kdy význam tohoto smluvního ujednání je jinak nepochybný. Opak je pravdou, když souřadně uvedení obrátů zcela opačného významu vylučuje prakticky jak z hlediska jazykového, tak z hlediska logického možnost dospět k přesvědčivému závěru, jaký měl být obsah smluvního ujednání, k němuž měla vůle účastníků směřovat. Závěr o neplatnosti ujednání o době trvání práva nájmu v tomto případě pro nesrozumitelnost proto vylučuje možnost, aby soud nahrazoval skutečnou vůli účastníků výkladem dovolávajícím se dokonce jednání z doby pozdější, než došlo k uzavření nájemní smlouvy (smlouva byla podepsána 1. 7. 1999), žádost prvé žalované orgánu obce byla vyhotovena 17. 5. 2000).

S tímto závěrem ovšem souvisí důsledek plynoucí z ustanovení § 685 odst. 1 o.z. a § 686 odst. 1 téhož zákona. Absence platného smluvního ujednání o době nájmu nemá totiž za následek neplatnost celé nájemní smlouvy. Jejím důsledkem vzhledem k ustanovení § 686 odst. 2 o.z. je pouze založení nájemního vztahu v této věci na dobu neurčitou. Pak ovšem odpadá zkoumání správnosti dalších (odlišných) závěrů odvolacího soudu vycházejících z opačného výkladu tohoto smluvního ujednání ve vztahu k ustanovení § 710 odst. 2 o.z. ve vztahu k § 676 odst. 1, 2 o.z.

V mezích shora vymezeného dovolacího přezkumu tak nebylo možno dospět k spolehlivému závěru, že je rozsudek odvolacího soudu správný, jak to má na zřeteli ustanovení § 243b odst. 1 o.s.ř. Dovolací soud proto přikročil ke zrušení rozsudku odvolacího soudu v plném rozsahu podle ustanovení § 243b odst. 1 a 5 o.s.ř.

## Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)