

## Obsah právního úkonu

Je-li obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle (neurčitý projev vůle je sice srozumitelný, avšak nejistý je jeho obsah - jednajícimu se nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem vyjádřit) je dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z textu listiny. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u třetích osob.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4836/2007, ze dne 20.1.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně E. s.r.o., zastoupené advokátem, proti žalované J. P., zastoupené advokátkou, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Přerově pod sp. zn. 15 C 47/2006, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě - pobočky v Olomouci ze dne 26. dubna 2007, č. j. 12 Co 1112/2006-50, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě - pobočky v Olomouci ze dne 26. dubna 2007, č. j. 12 Co 1112/2006-50, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Přerově (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 12. září 2006, č. j. 15 C 47/2006-32, vyhověl žalobě a uložil žalované povinnost vyklidit a vyklizenou odevzdat žalobkyni do jednoho měsíce od právní moci rozsudku „bytovou jednotku č. 513/6, sestávající ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně a příslušenství, nacházející se ve III. nadzemním podlaží budovy č. p. 513 v ulici B. č. or. 31 v P.“ (dále jen „předmětná bytová jednotka“, resp. „bytová jednotka“ a „předmětný dům“, resp. „dům“); v návaznosti na rozhodnutí ve věci samé rozhodl o nákladech řízení účastnic.

K odvolání žalobkyně Krajský soud v Ostravě - pobočka v Olomouci jako soud odvolací rozsudkem ze dne 26. dubna 2007, č. j. 12 Co 1112/2006-50, změnil citovaný rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení účastnic před soudy obou stupňů.

Z provedených důkazů vzal odvolací soud shodně se soudem prvního stupně především za zjištěno, že žalobkyně je vlastnící předmětné bytové jednotky na základě potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby ze dne 24. října 2005 podle zákona č. [26/2000](#) Sb., že předchozí vlastnící bytové jednotky byla dcera žalované J. S., že skutečnost, že bytová jednotka je užívána matkou vlastnice, byla uvedena v dražební vyhlášce ze dne 4. července 2005 a vydražitel se o tom musel dozvědět nejpozději při zahájení dražby dne 19. srpna 2005 po vyvolání licitátora, že této právní závadě odpovídaly i závěry znaleckého posudku, z něhož byla odvozena vyvolávací cena, že při přípravě dražby a v jejím průběhu nebyla předložena nájemní smlouva uzavřená s žalovanou a že žalobkyně pak vyzvala žalovanou i předchozí vlastníci k vyklizení bytové jednotky. Dále zjistil, že až v řízení o vyklizení předložila žalovaná nájemní smlouvu, kterou uzavřela dne 29. dubna 2003 s předchozí vlastnící bytové jednotky - se svou dcerou J. S. (dále jen „Smlouva“), že Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou od 1. března 2003 (čl. II. Smlouvy) a že v čl. IV. Smlouvy bylo dohodnuto nájemné „ve výši plateb pronájemtelky do fondu oprav Společenství vlastníků ...“ a nájemkyně se zde zavázala „hradit zálohy na dodávku tepla, vody, el. energie v bytě a podílu ze společných prostor“ s tím, že „nájemkyně bude výše uvedené částky přímo hradit na účet Společenství vlastníků domu B.

31, P.“. Na tomto skutkovém základě soud prvního stupně dovedl, že Smlouva je v ujednání o nájemném absolutně neplatná pro nesrozumitelnost a neurčitost (§ 37 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb. – dále jen „obč. zák.“), že tuto část Smlouvy nelze oddělit od ostatního jejího obsahu, a proto je neplatná jako celek a že za této situace užívá žalovaná bytovou jednotku bez právního důvodu; proto žalobě – s odkazem na ustanovení § 126 odst. 1 obč. zák. – vyhověl. Odvolací soud pak především dovedl, že podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je dohoda o nájemném a o úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „úhrada za služby“), že taková smlouva nemusí obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a úhrady za služby a že postačí, aby ve smlouvě byl uveden způsob jejich výpočtu, tj. byly v ní údaje „buď určité nebo alespoň určitelné“, na jejichž základě lze výši nájemného a úhrady za služby vypočítat. Poté dovedl, že pokud se účastnice v čl. IV. Smlouvy dohodly na nájemném ve výši plateb pronajímatelky do fondu oprav společenství vlastníků předmětného domu, lze ujednání o nájemném považovat za platné, neboť výše nájemného je daná konkrétní částkou představující platbu pronajímatelky do fondu oprav společenství vlastníků; dodal, že příspěvek do fondu oprav a nájemné jsou sice dvě rozdílné platby, avšak není vyloučeno, aby nájemné bylo sjednáno ve výši příspěvku do fondu oprav. Proto vyhovující rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu zamítl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Uplatněné dovolací námitky podřadila pod dovolací důvody podle § 241a odst. 2 písm. a/ a b/ o.s.ř. V dovolání především uvedla, že původně vycházela z toho, že nájemní smlouva s žalovanou – z důvodů tam specifikovaných – nebyla uzavřena. Dále uvedla, že poté, co byla Smlouva v řízení předložena a co se seznámila s jejím obsahem, tvrdila, že Smlouva je absolutně neplatná, bylo-li nájemné sjednáno ve výši příspěvku do fondu oprav společenství vlastníků a úhrada za služby, resp. její výše, nebyla sjednána vůbec. V dovolání pak setrvala na názoru, že Smlouva je absolutně neplatná podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost a nesrozumitelnost, neobsahuje-li žádný konkrétní číselný údaj „o výši nájemného či výši plateb (záloh) za služby s nájmem spojené“. Nakonec se obsáhle vyjádřila k ujednání o nájemném, které je – z důvodů tam uvedených – podle jejího názoru neplatné. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadené rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, subjektem k tomu oprávněným – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o.s.ř.) a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo změněno rozhodnutí 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 uplatněnými dovolacími důvody včetně toho, jak je dovolatel obsahově vymezil. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlídnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3 o.s.ř. (existence zmíněných vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplývaly ani z obsahu spisu), jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.), i když nebyly v dovolání uplatněny.

Dovolací soud zastává názor, že ani posléze zmíněné vady (vady podle § 241a odst. 2 písm. a/ o.s.ř.) nebyly v dovolání ve skutečnosti uplatněny, byť dovolatelka na citované ustanovení odkázala. Její dovolací námitky jsou totiž z obsahového hlediska podřaditelné pod dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.

Právní posouzení věci je 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 § 685 odst. 1 věty první zákona č. [40/1964](#) Sb., ve znění před novelou provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb. (dále opět jen „obč. zák.“), nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Podle § 686 odst. 1 obč. zák. nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Z dikce ustanovení § 686 odst. 1 obč. zák. vyplývá, že podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou - mimo jiné - též ujednání o způsobu výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo o jejich výši. Vzhledem k tomu, že podstatnými náležitostmi smlouvy o nájmu bytu jsou obě výše uvedené skutečnosti, a dále s přihlédnutím k tomu, že každá z nich má sama o sobě význam pro práva a povinnosti pronajímatele a nájemce v existujícím nájemním vztahu (srov. např. § 696, § 697, § 698, § 699 a § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.), musí smlouva o nájmu bytu obsahovat zvlášť stanovení nájemného a zvlášť stanovení úhrady za služby. Výklad o tom, že výše nájemného (způsob jeho výpočtu) a výše úhrady za služby (způsob jejího výpočtu) představují samostatné obsahové náležitosti smlouvy o nájmu bytu a že tomu musí odpovídat i jejich vyjádření v nájemní smlouvě, je v judikatuře dovolacího soudu ustálen (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. prosince 2001, sp. zn. 28 Cdo 2124/2001, uveřejněné pod C 938 ve svazku č. 13 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. října 2007, sp. zn. 26 Cdo 2121/2006). Přitom „způsobem výpočtu“ úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je třeba rozumět takové ujednání, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžitě částce (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. ledna 2005, sp. zn. 26 Cdo 2041/2003, uveřejněný pod č. 69 v sešitě č. 8 z roku 2005 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek). Uvedený závěr lze bez dalšího vztáhnout i na „způsob výpočtu“ nájemného.

Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy vykládat nejen podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Obsah právního úkonu lze však vykládat podle vůle toho, kdo ho učinil, jen za předpokladu, že tvrzená vůle není v rozporu s jazykovým projevem učiněným v písemné formě. Výkladem nelze již učiněný projev vůle doplňovat, měnit či dokonce nahrazovat (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001, uveřejněný pod č. C 1627 ve svazku 23 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu). Je-li obsah právního úkonu zaznamenán písemně, určitost projevu vůle (neurčitý projev vůle je sice srozumitelný, avšak nejistý je jeho obsah - jednajícimu se nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem vyjádřit) je dána obsahem listiny, na níž je zaznamenán; nestačí, že účastníkům smlouvy je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to poznatelné z textu listiny. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodně pochybnosti o jeho obsahu ani u třetích osob (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2002, sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uveřejněný pod č. C 1108 ve svazku 15 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu).

Neobsahovala-li v dané věci Smlouva výši úhrady za služby a ani způsob jejího výpočtu, ale toliko ujednání, podle něhož se nájemkyně zavázala „hradit zálohy na dodávku tepla, vody, el. energie v bytě a podílu ze společných prostor“ s tím, že „bude výše uvedené částky přímo hradit na účet Společenství vlastníků domu B. 31, P.“, odvolací soud pochybil, pokud se zabýval otázkou neplatnosti Smlouvy pouze z pohledu ujednání o nájemném (a dovodil, že z tohoto pohledu je Smlouva platná) a nikoli také - vzhledem k citované judikatuře - z pohledu ujednání o úhradě za služby (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 21. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 1102/2006, a z 28. srpna 2007, sp. zn.

26 Cdo 957/2006); přitom dovolatelka mu to v dovolání vytkla. Lze uzavřít, že dovolací důvod podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. byl uplatněn opodstatněně.

Napadený rozsudek není tedy z hlediska těchto dovolacích námitek podřaditelných dovolacímu důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř. ve smyslu ustanovení § 243b odst. 2 věty před středníkem o.s.ř. správný. Dovolací soud ho proto podle § 243b odst. 2 věty za středníkem o.s.ř. zrušil a podle § 243b odst. 3 věty první o.s.ř. pak věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## 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](#)