

Oddělitelnost neplatné části právního úkonu

Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu, sledovali.

Při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu, sledovali.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 379/2001, ze dne 9.4.2002)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce města P., zastoupeného advokátem, proti žalovanému R. K., zastoupenému advokátem, o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu Plzeň-město pod sp. zn. 16 C 442/99, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 30. srpna 2000, č. j. 14 Co 438/2000-55, tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací rozsudkem ze dne 30. srpna 2000, č. j. 14 Co 438/2000-55, změnil zamítavý rozsudek Okresního soudu Plzeň-město (soudu prvního stupně) ze dne 10. března 2000, č. j. 16 C 442/99-27, tak, že vyhověl žalobě a uložil žalovanému povinnost vyklidit a žalobci vyklizený předat do patnácti dnů od právní moci rozsudku „byt č. 3 o velikosti 2+1, I. kategorie, v I. poschodí domu čp. 2346 v P.“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a rozhodl o nákladech řízení účastníků před soudy obou stupňů.

Soudy obou stupňů vzaly z provedených důkazů mimo jiné za zjištěno, že dne 16. prosince 1996 byla mezi městem P., zastoupeným Správou budov města P. jako pronajímatelem, a žalovaným jako nájemcem uzavřena nájemní smlouva ohledně předmětného bytu (dále též jen „nájemní smlouva“). Současně zjistily, že ohledně doby trvání nájmu bylo mezi účastníky (v nájemní smlouvě) dohodnuto, že „nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, t. j. do 30.11.1999, s tím, že pokud nájemce bytu nenaplní ust. § 711 odst. 1 obč. zák. (důvody výpovědi nájmu bytu), změní se po uplynutí této doby na nájem na dobu neurčitou“ (bod 1. nájemní smlouvy), a že „nájem skončí dle § 710 odst. 2 o.z. uplynutím doby určité, byl-li na tuto dobu sjednán a nedohodnou-li se smluvní strany písemně alespoň 2 měsíce před uplynutím této doby na změně nájmu na dobu neurčitou po předchozím souhlasu ÚMO /odbor BH/“ (bod 7. nájemní smlouvy). Na základě uvedených zjištění soud prvního

stupně dovedl, že ujednání o době trvání nájmu je neplatné jako celek podle § 37 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obč. zák.“), pro neurčitost a nesrozumitelnost, neboť zatímco v bodě 1. nájemní smlouvy podmínili účastníci změnu nájmu z doby určité na dobu neurčitou „nenaplněním důvodů výpovědi nájmu bytu“ na straně nájemce, v bodě 7. nájemní smlouvy ji učinili závislou na písemné dohodě smluvních stran, odsouhlasené ÚMV. Poté přijal právní závěr, že v důsledku neplatnosti ujednání o době nájmu jde s přihlédnutím k ustanovení § 686 odst. 2 obč. zák. o nájem bez určení doby užívání, jinak řečeno o nájem na dobu neurčitou, který nebyl ukončen některým ze způsobů upravených v ustanovení § 710 odst. 1 obč. zák. Naproti tomu odvolací soud dovedl, že nesrozumitelné a neurčité, a tudíž ve smyslu § 37 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 41 obč. zák. neplatné, je pouze „ujednání ohledně podmínek event. prodloužení či změny nájemního vztahu na dobu neurčitou“; naopak doba trvání nájmu, tj. do 30. listopadu 1999, byla v nájemní smlouvě sjednána zcela určitě a srozumitelně. Podle názoru odvolacího soudu je rozhodující, že v době uzavření nájemní smlouvy musel žalovaný vědět, že uzavírá smlouvu na dobu určitou; přitom bez právního významu je v této souvislosti okolnost, že v okamžiku uzavření nájemní smlouvy – vzhledem k rozpornosti shora označených ujednání, upravujících možnost změny nájemního poměru z doby určité na dobu neurčitou – „nemohl mít jasno v tom, jaký charakter získá nájemní vztah po dni 30.11.1999“. Protože mezi účastníky k ujednání o prodloužení, resp. změně doby nájemního poměru nedošlo, užívá žalovaný předmětný byt bez právního důvodu, neboť jeho nájemní vztah skončil dne 30. listopadu 1999.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalovaný dovolání, jehož přípustnost opřel o ustanovení § 238 odst. 1 písm. a/ zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou s účinností od 1. ledna 2001 zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „o.s.ř.“). V dovolání uplatnil dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. Prostřednictvím užitého dovolacího důvodu zpochybnil závěr, který – s odkazem na ustanovení § 41 obč. zák. – přijal odvolací soud ohledně doby trvání nájemního vztahu. V této souvislosti namítl, že ujednání pod bodem 1. nájemní smlouvy („Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, t. j. do 30.11.1999, s tím, že pokud nájemce bytu nenaplní ust. § 711 odst. 1 obč. zák. (důvody výpovědi nájmu bytu), změní se po uplynutí této doby na nájem na dobu neurčitou.“) tvoří obsahově neoddělitelný celek tím spíše, že jde o jedno souvětí s na sebe logicky navazujícím sdělením, tj. o významově ucelený celek, jehož jednotlivé části nelze od sebe oddělit. Vedlejší věta totiž blíže rozvádí a konkretizuje, resp. podmiňuje, větu hlavní. Za této situace má žalovaný zato, že neplatné ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. je celé ujednání o době trvání nájemního vztahu a teprve toto (celé) ujednání je podle § 41 obč. zák. oddělitelné od ostatního obsahu nájemní smlouvy; proto jde ve smyslu § 686 odst. 2 obč. zák. o nájem na dobu neurčitou. Protože podle názoru žalovaného nelze na základě provedených důkazů učinit závěr, že v daném případě jde o byt služební, nemůže obstát ani tvrzení, že naplnil výpovědní důvod podle § 711 odst. 1 písm. b/ obč. zák. Navrhl, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Podle části dvanácté (Přechodná a závěrečná ustanovení), hlavy první (Přechodná ustanovení k části první), bodu 17. zákona č. [30/2000](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. před 1. lednem 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 30. srpna 2000, dovolací soud dovolání projednal a o něm rozhodl podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále opět jen „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o.s.ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou - účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o.s.ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 a 2 o.s.ř.), a že je přípustné podle § 238 odst. 1 písm. a/ o.s.ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé.

Napadený rozsudek byl proto podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. přezkoumán v celém rozsahu, přičemž dovolací soud byl vázán uplatněným dovolacím důvodem i jeho obsahovou konkretizací. Z ustanovení § 242 odst. 3 věty druhé o.s.ř. vyplývá povinnost dovolacího soudu přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 237 odst. 1 o.s.ř. a k vadám, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241 odst. 3 písm. a/ a b/ o.s.ř.); zmíněné vady však namítány nebyly a jejich existence se nepodává ani z obsahu spisu.

Nesprávné právní posouzení věci ve smyslu ustanovení § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. může spočívat v tom, že soud na správně zjištěný skutkový stav věci aplikoval nesprávný právní předpis, nebo že správně použitý právní předpis nesprávně vyložil, či ze skutečností najisto postavených učinil nesprávné právní závěry.

Závěr, že „ujednání ohledně podmínek event. prodloužení či změny nájemního vztahu na dobu neurčitou“ je nesrozumitelné a neurčité, a tudíž ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. neplatné, a že naopak doba trvání nájmu, tj. do 30. listopadu 1999, byla v nájemní smlouvě sjednána zcela určitě a srozumitelně, nebyl dovoláním napaden a tudíž dovolacímu přezkumu nepodléhá. Vzhledem k uplatněnému dovolacímu důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. a jeho obsahové konkretizaci půjde v dovolacím řízení o posouzení správnosti právního závěru, že od určitého a srozumitelného ujednání, týkajícího se uzavření nájemní smlouvy na dobu do 30. listopadu 1999, lze ve smyslu § 41 obč. zák. oddělit neurčité a nesrozumitelné ujednání o podmínkách, za nichž mělo dojít ke změně nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou, a že pouze posléze uvedené ujednání je v důsledku jeho oddělitelnosti (§ 41 obč. zák.) neplatné pro neurčitost a nesrozumitelnost podle § 37 odst. 1 obč. zák. Zbývá dodat, že nezabýval-li se odvolací soud charakterem předmětného bytu, nelze v dovolacím řízení řešit ani otázku, zda na základě provedených důkazů lze učinit závěr, že v daném případě jde o byt služební.

Nájemní smlouva (smlouva o nájmu bytu) je (dvoustranným) právním úkonem. Podle ustálené judikatury musí nájemní smlouva splňovat jednak náležitosti stanovené v § 686 odst. 1 obč. zák., jednak obecné náležitosti právního úkonu ve smyslu § 34 a násl. obč. zák. Podle § 37 odst. 1 obč. zák. musí být projev vůle učiněn mimo jiné určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Podle § 41 obč. zák. vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na část právního úkonu, je neplatnou jen tato část, pokud z povahy právního úkonu nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž k němu došlo, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatního obsahu. Z citovaného ustanovení vyplývá, že tam, kde se důvod neplatnosti vztahuje pouze na část právního úkonu a tuto část jde s přihlédnutím k povaze právního úkonu nebo jeho obsahu anebo k okolnostem, za nichž k němu došlo, oddělit od jeho ostatního obsahu, je neplatná jen tato část; není-li možné postiženou část právního úkonu oddělit, vztahuje se neplatnost na celý právní úkon. Již v rozsudku ze dne 25. září 1997, sp. zn. 2 Cdon 254/96, uveřejněném pod č. 44 v sešitě č. 6 z roku 1998, Nejvyšší soud České republiky mimo jiné dovodil, že pro posouzení, zda je část právního úkonu oddělitelná od jeho ostatního obsahu,

nelze vystačit jen se závěrem, že nepřímým předmětem posuzovaného právního úkonu jsou dvě samostatné věci, pozemek a stavba na něm zřízená. Posouzení toho, zda lze část úkonu oddělit od ostatního obsahu, úzce souvisí s jeho výkladem; uplatní se proto interpretační zásady, jež vyplývají z ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. Přitom nelze ztratit ze zřetele zásadu, podle níž oddělitelnost je nezbytné posuzovat podle obsahu právního úkonu; je proto rozhodné, zda jde o část právního úkonu obsahově oddělitelnou (je bezvýznamné, že se právní úkon týká věci, kterou lze oddělit) – srov. R 3/1981 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, od něhož soudní praxe doposud nezaznamenala odklon.

Vrchní soud v Praze již v rozsudku ze dne 26. listopadu 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, uveřejněném pod č. 2 v sešitě č. 3 z roku 1994 Bulletinu Vrchního soudu v Praze, dovodil mimo jiné právní závěr, s nímž se Nejvyšší soud ztotožňuje rovněž v projednávané věci, totiž závěr, že částečnou neplatnost smlouvy je nutno posuzovat ve smyslu § 41 obč. zák. stejně jako částečnou neplatnost kteréhokoliv jiného právního úkonu. Vždy je však třeba zkoumat, zda je rozhodnutí předběžné otázky o částečné neplatnosti smlouvy v souladu nejen s jazykovým vyjádřením dané smlouvy, ale zda odpovídá vůli smluvních účastníků, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem (§ 35 odst. 2 obč. zák.). K uvedenému závěru se Vrchní soud v Praze přihlásil také v rozsudku ze dne 21. června 1994, sp. zn. 7 Cdo 39/92. Nejvyšší soud České republiky v rozsudku ze dne 26. září 1997, sp. zn. 3 Cdo 1248/96, uveřejněném na straně 331 v sešitě č. 6 z roku 1998 časopisu Právní rozhledy, dovodil mimo jiné právní závěr, že při posuzování otázky, zda část právního úkonu postiženou důvodem neplatnosti lze oddělit od ostatního obsahu tohoto úkonu (§ 41 obč. zák.), je třeba dbát, aby byla respektována vůle účastníků právního úkonu s přihlédnutím k účelu, jehož dosažení osoba konající právní úkon, resp. všichni účastníci dvou(více)stranného právního úkonu, sledovali. K tomuto závěru se přiklání i v projednávané věci.

Ve světle uvedených právních závěrů jde v poměrech projednávané věci – za pomoci výkladu podle § 35 odst. 2 obč. zák. – o posouzení, k čemu, jde-li o dobu trvání nájemního vztahu, ve skutečnosti směřovala vůle účastníků nájemní smlouvy, a to s přihlédnutím k účelu, který účastníci uzavřením nájemní smlouvy sledovali. Odvolacímu soudu nelze nic vytknout, dovodil-li, že „v době uzavření nájemní smlouvy musel žalovaný vědět, že uzavírá smlouvu na dobu určitou“. Žalobce, jak vyplývá z obsahu spisu, totiž pokládal nájemní smlouvu za smlouvu uzavřenou na dobu určitou (do 30. listopadu 1999). Samotný žalovaný již ve svém vyjádření k žalobě připustil, že „nájemní smlouva na předmětný byt ze dne 16.12.1996 byla uzavřena na dobu určitou, tj. do 30.11.1999, s tím, že ...“. Z uvedeného vyplývá, že vůle účastníků směřovala k uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou (do 30. listopadu 1999); přitom text nájemní smlouvy (konkrétně její bod 1. v části, podle níž „nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, t. j. do 30.11.1999“) není s touto vůlí účastníků v rozporu. Okolnost, že současně byly mezi účastníky dohodnuty (podle názoru odvolacího soudu neurčitě a nesrozumitelně a tudíž ve smyslu § 37 odst. 1 obč. zák. neplatně) podmínky, za nichž mohlo eventuálně dojít ke změně doby nájmu z doby určité na dobu neurčitou, nemůže na uvedeném závěru nic změnit. Za této situace nelze podle názoru odvolacího soudu ani za pomoci výkladu (§ 35 odst. 2 obč. zák.) dovodit, že nájemní smlouva byla ve smyslu § 686 odst. 2 obč. zák. sjednána na dobu neurčitou. Přitom část nájemní smlouvy, podle níž „nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, t. j. do 30.11.1999“, může, jde-li o dobu nájmu, obstát samostatně a je tudíž ve smyslu § 41 obč. zák. obsahově oddělitelná od dalších částí, týkajících se doby nájmu, resp. možnosti eventuální změny nájmu z doby určité na dobu neurčitou, jak správně dovodil odvolací soud. Dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. nebyl za této situace uplatněn opodstatněně.

Protože správnost rozhodnutí odvolacího soudu se dovolateli prostřednictvím uplatněného

dovolacího důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d/ o.s.ř. zpochybnit nepodařilo, Nejvyšší soud - aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1 o.s.ř.) - dovolání zamítl (§ 243b odst. 1 věta před středníkem, odst. 5 o.s.ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)