

# Právní jednání

Sankce neplatnosti právního úkonu podle § 37 odst. 1 obč. zák. se váže k náležitostem projevu vůle; projev vůle je neurčitý, je-li po jazykové stránce sice srozumitelný, avšak nejednoznačný zůstává jeho obsah, tj. když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěli účastníci projevit. Projev vůle musí být vykládán podle interpretačních pravidel určených ustanovením § 35 odst. 2 obč. zák., a to i tehdy, obsahuje-li zákonný termín nebo odkaz na ustanovení zákona. Podle ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy 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; vznikne-li pochybnost o obsahu právního úkonu, je třeba pomocí výkladu právního úkonu objasnit skutečný záměr účastníků tímto způsobem vyjádřený. Výklad právního úkonu může směřovat jen k objasnění toho, co bylo projevováno. Pomocí výkladu právního úkonu není dovoleno měnit smysl a obsah jinak jasného právního úkonu. I jednostranné právní úkony podléhají pravidlům o výkladu projevů vůle zakotveným v § 35 odst. 2 obč. zák. Je nepochybné, že ve vyhotovení listin dochází (může dojít) k pozměnění jejich obsahu (oproti vůli jednajícího) v důsledku chyby v psaní nebo v počtech anebo jiné zřejmé nesprávnosti; nebylo by proto odpovídající, aby bylo z každé takové chyby nebo nesprávnosti bez dalšího dovozováno, že je vždy bez právních účinků listina, která je jimi postížena. Chyba nebo jiná nesprávnost může na druhé straně ovlivnit chování (jednání) toho, komu je listina adresována, a nebylo by správné, aby nesl následky pochybení, kterého se dopustil původce listiny. Ve snaze nalézt vyvážené řešení následků chyb a jiných zřejmých nesprávností je pokládán za odpovídající závěr, že případné chyby v psaní nebo počtech anebo jiné zřejmé nesprávnosti ve vyhotovení listin nemají žádné právní následky, je-li jejich obsah (význam) navzdory takovým chybám nebo jiným zřejmým nesprávnostem nepochybný. Ustanovení § 37 odst. 3 obč. zák. z okruhu neurčitých a nesrozumitelných projevů vůle vyděluje případy, kdy je obsah právního úkonu nepochybný, pouze jsou sníženy jeho vyjadřovací kvality zjevnými a smyslu ujednání jinak neodporujícími chybami vzniklými v procesu vytváření textu či při výpočtech - např. překlepy, jiné technické nedostatky v psaní, matematické chyby, apod. Je třeba vycházet z princip priority výkladu smluv, reflektujícího autonomii smluvních stran v soukromoprávních vztazích a společenskou a hospodářskou funkci soukromoprávní smlouvy, prioritou takového výkladu nevede k závěru o neplatnosti smlouvy, je-li takový výklad možný. Postup upřednostňující výklad vedoucí k závěru o neplatnosti smlouvy je rozporným s principy právního státu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 1141/2017-111, ze dne 21.3.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně České republiky – Státního pozemkového úřadu se sídlem v P., jednající Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových se sídlem v P., proti žalovanému P. V., bytem v XY, zastoupenému Mgr. Bc. L.K., advokátem se sídlem ve Ž.n.S., o povinnosti uzavřít kupní smlouvu, vedené u Okresního soudu ve Znojmě pod sp. zn. 11 C 127/2012, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 8. 11. 2016, č. j. 21 Co 180/2015-98, tak, že rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 8. 11. 2016, č. j. 21 Co 180/2015-98, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

## I. Dosavadní průběh řízení

Okresní soud ve Znojmě (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. 3. 2015, č. j. 11 C 127/2012-73, uložil žalovanému na základě předkupního práva podle § 10 zákona č. [95/1999](#) Sb. povinnost uzavřít s žalobkyní kupní smlouvu č. 9001991227, jejíž text je uveden v žalobním návrhu, a totožně je nedílnou součástí písemného vyhotovení rozsudku; zároveň rozhodl o nákladech řízení.

Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 8. 11. 2016, č. j. 21 Co 180/2015-98, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Své rozhodnutí založil na závěru, že žalovaný neučinil žalobkyni řádnou, tj. určitou (§ 37 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku - dále jen „obč. zák.“) nabídku k vykonání předkupního práva ke spornému pozemku (dnes jeho částí). Obsahovala totiž dva různé údaje o ceně, které si navzájem odporují. Žalovaný pozemek nabízí k výkonu předkupního práva za cenu, za kterou jej nabyl, kterou následně upřesňuje tak, že jde o částku 4.301,- Kč; upřesněná částka však neodpovídá ceně, za kterou žalovaný pozemek nabyl. Nebyla-li zde řádná nabídka, nemohla žalovanému vzniknout povinnost převést pozemek na žalobkyni. Tento závěr není podle odvolacího soudu způsobila zvrátit ani okolnost, že žalobkyně výši ceny určila správně.

## II. Dovolání a vyjádření k němu

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně (dále též „dovolatelka“) dovolání, které má za přípustné podle § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), neboť má zato, že rozhodnutí závisí na řešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud při výkladu určitosti (a tedy neplatnosti) právních úkonů v souvislosti s naplnění podmínek nabídky na realizaci předkupního práva odchytil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu reprezentované rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1726/2010, a ze dne 20. 3. 2012, sp. zn. 28 Cdo 815/2011. Není srozuměna se závěrem o neurčitosti (a tedy neplatnosti) nabídky žalovaného k využití předkupního práva, jestliže nabídl sporný pozemek ke koupi „za cenu, za kterou byl převeden na základě kupní smlouvy uzavřené podle § 7 zákona č. [95/1999](#) Sb. ve znění pozdějších předpisů mezi kupujícím P. V. a Pozemkovým fondem ČR, tj. za kupní cenu ve výši 4.301,- Kč.“ Zákonné předkupní právo tak, jak je upraveno v § 10 zákona č. [95/1999](#) Sb., vylučuje jakoukoli pochybnost ohledně ceny v nabídce osoby povinné z předkupního práva, neboť je určeno, že tato osoba musí v případě uvažovaného zcizení státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získala.

Žalovaný navrhl dovolání jako nedůvodné zamítnout.

## III. Přípustnost dovolání

Nejvyšší soud věc projednal podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (srov. čl. II bod 1, 7 zákona č. [404/2012](#) Sb., čl. II bod 2 zákona č. [293/2013](#) Sb., čl. II bod 2 zákona č. [296/2017](#) Sb., čl. IV bod 1 zákona č. [307/2018](#) Sb. - dále jen „o. s. ř.“).

Dovolání je přípustné, protože rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, závisí na vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchytil od ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (§ 237, § 239 o. s. ř.).

## IV. Důvodnost dovolání

Dovolání je důvodné.

Dovolací soud předesílá, že je vázán skutkovým stavem zjištěným odvolacím soudem a jeho

správnost, jakož i samotné hodnocení důkazů odvolacím soudem, nelze úspěšně napadnout dovolacím důvodem nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), přičemž pro rozhodnutí dovolacího soudu je rozhodující stav v době vydání napadeného rozhodnutí odvolacího soudu (§ 243f odst. 1 o. s. ř.).

Právní posouzení 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 § 35 odst. 1 obč. zák., projev vůle může být učiněn jednáním nebo opomenutím; může se stát výslovně nebo jiným způsobem nevzbuzujícím pochybnosti o tom, co chtěl účastník projevit.

Podle § 35 odst. 2 obč. zák. 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.

Podle § 37 odst. 1 obč. zák. právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný.

Podle § 37 odst. 3 obč. zák. právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný.

Podle § 10 odst. 2 věta první a druhá zákona č. [95/1999](#) Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. [569/1991](#) Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. [357/1992](#) Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, k pozemku převáděnému podle tohoto zákona má stát předkupní právo jako právo věcné; to platí i pro případ jiného zcizení než prodejem. V případě uvažovaného zcizení je nabyvatel povinen státu nabídnout pozemek ke koupi za cenu, za kterou jej získal od Pozemkového fondu.

Sankce neplatnosti právního úkonu podle § 37 odst. 1 obč. zák. se váže k náležitostem projevu vůle; projev vůle je neurčitý, je-li po jazykové stránce sice srozumitelný, avšak nejednoznačný zůstává jeho obsah, tj. když se jednajícím nepodařilo obsah vůle jednoznačným způsobem stanovit. Závěr o neurčitosti právního úkonu předpokládá, že ani jeho výkladem nelze dospět k nepochybnému poznání, co chtěli účastníci projevit (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2000, sp. zn. 20 Cdo 2018/98, uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 35/2001).

Projev vůle musí být vykládán podle interpretačních pravidel určených ustanovením § 35 odst. 2 obč. zák., a to i tehdy, obsahuje-li zákonný termín nebo odkaz na ustanovení zákona (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. listopadu 2002, sp. zn. 29 Odo 512/2002, uveřejněný v časopise Soudní judikatura č. 11, ročník 2002, pod číslem 215, jakož i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. listopadu 1998, sp. zn. 25 Cdo 1650/98, uveřejněný v časopise Právní rozhledy č. 7/1999). Podle ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba právní úkony vyjádřené slovy 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; vznikne-li pochybnost o obsahu právního úkonu, je třeba pomocí výkladu právního úkonu objasnit skutečný záměr účastníků tímto způsobem vyjádřený. Výklad právního úkonu může směřovat jen k objasnění toho, co bylo projevováno. Pomocí výkladu právního úkonu není dovoleno měnit smysl a obsah jinak jasného právního úkonu.

Nejvyšší soud se k požadavkům na projev vůle vyjádřil v mnoha svých rozhodnutích (srovnej např. rozsudky ze dne 22. 1. 2014, sp. zn. 33 Cdo 146/2013, ze dne 14. 1. 2015, sp. zn. 28 Cdo 2464/2014 a ze dne 27. 5. 2010, sp. zn. 23 Cdo 1122/2010). Přijal a odůvodnil závěr, že i jednostranné právní

úkony podléhají pravidlům o výkladu projevů vůle zakotveným v § 35 odst. 2 obč. zák.

V rozsudku ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. 21 Cdo 2914/2010, Nejvyšší soud zdůraznil, že je nepochybné (a lidské činnosti vlastní), že ve vyhotovení listin dochází (může dojít) k pozměnění jejich obsahu (oproti vůli jednajícího) v důsledku chyby v psaní nebo v počtech anebo jiné zřejmé nesprávnosti; nebylo by proto odpovídající, aby bylo z každé takové chyby nebo nesprávnosti bez dalšího dovozováno, že je vždy bez právních účinků listina, která je jimi postižena. Chyba nebo jiná nesprávnost může na druhé straně ovlivnit chování (jednání) toho, komu je listina adresována, a nebylo by správné, aby nesl následky pochybení, kterého se dopustil původce listiny. Ve snaze nalézt vyvážené řešení následků chyb a jiných zřejmých nesprávností je pokládán za odpovídající závěr, že případné chyby v psaní nebo počtech anebo jiné zřejmé nesprávnosti ve vyhotovení listin nemají žádné právní následky, je-li jejich obsah (význam) navzdory takovým chybám nebo jiným zřejmým nesprávnostem nepochybný. V rozsudcích ze dne 15. 12. 1999, sp. zn. 25 Cdo 2224/98, a ze dne 29. 5. 2001, sp. zn. 26 Cdo 2139/2000, pak Nejvyšší soud navázal úvahou, že ustanovení § 37 odst. 3 obč. zák. z okruhu neurčitých a nesrozumitelných projevů vůle vyděluje případy, kdy je obsah právního úkonu nepochybný, pouze jsou sníženy jeho vyjadřovací kvality zjevnými a smyslu ujednání jinak neodporujícími chybami vzniklými v procesu vytváření textu či při výpočtech – např. překlepy, jiné technické nedostatky v psaní, matematické chyby, apod. Proto např. v usnesení ze dne 27. 9. 2017, sp. zn. 33 Cdo 3677/2017, v situaci, kdy text smlouvy o půjčce obsahoval nesoulad v číselném a slovním vyjádření předané sumy (slovně byla částka vymezena jako šedesát tisíc korun českých, zatímco číselně jako 360 000 Kč), Nejvyšší soud aproboval postup odvolacího soudu, jenž rozpor mezi číselným a slovním vyjádřením předmětu půjčky posoudil mimo jiné s přihlédnutím ke skutkovému zjištění, že žalovaný převzal od žalobce 360 000 Kč a nikoliv pouze 60 000 Kč, jako zjevnou chybu v psaní ve prospěch druhé z uvedených variant.

V neposlední řadě je třeba vzít na zřetel závěry, které Nejvyšší soud přijal v návaznosti na judikaturu Ústavního soudu a v nichž je prosazována jako základní princip výkladu smluv, reflektující autonomii smluvních stran v soukromoprávních vztazích a společenskou a hospodářskou funkci soukromoprávní smlouvy, prioritou takového výkladu, jenž nevede k závěru o neplatnosti smlouvy, je-li takový výklad možný (srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/2003, uveřejněný pod číslem 84/2005 Sbírky nálezů a usnesení Ústavního soudu, a rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2008, sp. zn. 26 Cdo 2317/2006, ze dne 27. 4. 2011, sp. zn. 23 Cdo 1212/2010, ze dne 28. 8. 2012, sp. zn. 32 Cdo 3488/2010, a ze dne 13. 8. 2013, sp. zn. 32 Cdo 2915/2011). Postup upřednostňující výklad vedoucí k závěru o neplatnosti smlouvy Ústavní soud shledává rozporným s principy právního státu a tudíž ústavně nekonformním.

Ze skutkových zjištění soudů obou stupňů, v návaznosti na obsah spisu, se podává, že kupní smlouvou č. 110780627 ze dne 3. 1. 2007 prodala žalobkyně žalovanému soubor pozemků, mezi nimi i pozemek parc. č. XY v k. ú. XY, zapsaný na LV č. XY u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště XY. Z tohoto pozemku byl po koupi na základě geometrického plánu ze dne 30. 6. 2011 oddělen pozemek, kterému bylo přiděleno parc. č. XY. Tento oddělený pozemek nabídl žalovaný žalobkyni v rámci zákonného předkupního práva (§ 10 odst. 2 zákona č. 95/1999 Sb.) ke koupi nabídkou ze dne 13. 3. 2012. Podle uvedené listiny žalovaný prohlásil, že „výše uvedenou část pozemku (rozuměj dnes pozemek parc. č. XY) nabízím PF ČR ke koupi za cenu, za kterou byl převeden na základě kupní smlouvy uzavřené podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů mezi kupujícími P. V. a Pozemkovým fondem ČR, tj. za kupní cenu ve výši 4.301,- Kč.“ Na kupní cenu bylo uhrazeno celkem 10.954 Kč, přičemž nebyl zpochybněn závěr, že v důsledku započtení doplatek kupní ceny sporného pozemku činí 358,- Kč a že tuto částku žalobkyně žalovanému vyplatila dne 16. 5. 2012, tj. ve lhůtě podle § 605 obč. zák.

Poslední věta § 605 obč. zák. jasně stanoví, jak se vykoná tzv. nabídka k výkupu, učiněná zavázanou osobou. Nabídka je jednostranný právní úkon adresovaný oprávněnému a kromě obecných

náležitostí vyžadovaných zákonem pro právní úkony a pro návrhy na uzavření smlouvy (§ 43a obč. zák. - zejména závaznost nabídky) musí obsahovat oznámení všech podmínek, za kterých zavázaný nabízí svou věc ke koupi, tj. vedle podstatných náležitostí kupní smlouvy, jako je předmět koupě a cena věci, i další podmínky či požadavky, za nichž má dojít k prodeji, a musí být dodržena písemná forma (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2002, sešit 10, pod. č. 72/2002).

Nabídka žalovaného ze dne 13. 3. 2012 obsahuje ve vztahu k ceně, za kterou žalovaný nemovitost v rámci předkupního práva nabízí k prodeji, jasně vyjádřený návrh na prodej sporného pozemku „za cenu, za kterou byl převeden na základě kupní smlouvy uzavřené podle § 7 zákona č. 95/1999 Sb. ve znění pozdějších předpisů mezi kupujícími P. V. a Pozemkovým fondem ČR.“ Takto vyjádřený návrh nebudí žádné pochybnosti o tom, jakou částku žalovaný požaduje po žalobkyni, navíc tato formulace odpovídá kogentnímu ustanovení zákona (srovnej § 10 odst. 2 věta druhá zákona č. 95/1999 Sb.) a koresponduje i se závěry judikatury (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1726/2010).

Žalovaný při formulování nabídky ke koupi mimo sdělení, že pozemek parc. č. XY nabízí ke koupi za cenu, za kterou jej koupil od Pozemkového fondu, se současně snažil matematicky vyjádřit konkrétní částku (4.301,- Kč), která podle jeho představ odpovídá konkrétní částce - podílu na celkové kupní ceně podle kupní smlouvy ze dne 3. 1. 2007. Při tomto postupu se ovšem dopustil početní chyby, jelikož částku vypočetl v rozporu s tím, co bylo předmětem uvedené kupní smlouvy (tj. původní pozemek parc. č. XY v k. ú. XY), dále s tím, jaká část kupní ceny odpovídala podílu na celkové kupní ceně (48.510,- Kč), kolik bylo dosud zapláceno na kupní cenu původního (nerozděleného) pozemku (10.954,- Kč) a jaká byla rozloha nově vzniklých pozemků parc. č. XY a parc. č. XY. Podle závěrů nalézacích soudů při zohlednění všech těchto kritérií šlo o částku 1.585,70 Kč. Chyba v počtech ovšem nemůže působit neplatnost nabídky žalovaného ze dne 13. 3. 2012 (srovnej § 37 odst. 3 obč. zák.).

Nabídka žalovaného k využití předkupního práva tak byla v otázce ceny perfektní (nebyla neurčitá).

Odvolací soud při formulování svého závěru o neurčitosti nabídky nesprávně při zjišťování obsahu sporné listiny aplikoval § 35 odst. 2 obč. zák. a pominul ustanovení § 37 odst. 3 obč. zák.

## V. Závěr

Shora uvedené skutečnosti vedou k závěru, že právní posouzení věci odvolacím soudem není správné.

Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 241a odst. 1 o. s. ř. byl naplněn.

Nejvyšší soud proto zrušil rozsudek krajského soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka 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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)