9. 4. 2010

ID: 61118

Určitost projevu vůle

Jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 4913/2007, ze dne 30.11.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) C. s. p. z. p. K. V., b) R. H., c) J. H., d) P. K., e) S. K., f) J. Š. a g) A. Š., zastoupených advokátem, proti žalované A. K., o vyklizení bytu, vedené u Okresního soudu v Karlových Varech pod sp. zn. 14 C 56/2004, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 31. května 2007, č. j. 56 Co 686/2006-159, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 31. května 2007, č. j. 56 Co 686/2006-159, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Karlových Varech (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 3. listopadu 2004, č. j. 14 C 56/2004-44, uložil žalované povinnost vyklidit a vyklizený předat žalobcům byt číslo 3 v K. V., (dále jen „dům“), sestávající z jedné obytné místnosti, kuchyně a příslušenství, nacházející se ve III. podlaží domu, IV. kategorie (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“), a to do 15 dnů od právní moci rozsudku. Rozhodl také o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalovaná původně užívala předmětný byt na základě nájemní smlouvy z 24. 9. 1997, uzavřené na dobu neurčitou s městem K. V. jako předchozím vlastníkem domu, v němž se byt nachází. Žalobci nabyli spoluvlastnické právo k tomuto domu kupní smlouvou ze dne 10. 1. 2003 (s účinky vkladu práva do katastru nemovitostí ke dni 14. 1. 2003) a vstoupili tak ve vztahu k žalované do práv pronajímatele předmětného bytu. Žalobce d) P. K., jednající také jménem žalobce a) a zmocněný dalšími žalobci jako spoluvlastníky, uzavřel 1. 4. 2003 s žalovanou novou nájemní smlouvu, a to na dobu určitou do 31. 3. 2004. Žalovaná nebyla k jejímu uzavření nijak nucena. Byla upozorněna, že musí dodržovat zásady řádného soužití v domě, zejména platit nájem, nedělat hluk, apod., jinak jí nebude umožněno další užívání bytu, což nerespektovala. Žalovaná je poživatelkou částečného invalidního důchodu a v předmětném bytě bydlí se zletilým synem a nezletilou dcerou. Soud prvního stupně shledal, že nájemní smlouva z 1. 4. 2003 je platným právním úkonem, přičemž tvrzení žalované, že při uzavírání této smlouvy jednala v omylu záměrně vyvolaném žalobcem d), považoval za účelové. Nájem předmětného bytu žalovanou tak skončil uplynutím doby, byt užívá bez právního důvodu, a proto soud prvního stupně žalobě na vyklizení bytu vyhověl.

K odvolání žalované Krajský soud v Plzni rozsudkem ze dne 6. 12. 2005, č. j. 56 Co 56/2005-103, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Na rozdíl od soudu prvního stupně dospěl závěru, že nájemní smlouva z 1. 4. 2003 je pro obcházení zákona neplatným právním úkonem podle § 39 obč. zák. ve znění před novelou provedenou zákonem č. 107/2006 Sb. (dále „obč. zák.“). Poukázal na to, že důvodem uzavření této smlouvy byly špatné zkušenosti s chováním žalované jako nájemkyně bytu, spočívající v narušování soužití v domě a nepravidelném placení nájemného. Na takové případy však pamatoval § 711 odst. 1 písm. c) a d) obč. zák., který umožňoval ukončení nájemního poměru výpovědí pronajimatele, vázanou na zajištění bytové náhrady, šlo-li o rodinu s

nezletilými dětmi, jak tomu bylo u žalované. Nájemní smlouva z 1. 4. 2003 sjednaná na dobu určitou však zajištění bytové náhrady při skončení nájmu vůbec neřešila. I když nebyla v rozporu se zákonem, svými důsledky ke stavu, který je v rozporu se zákonem, směřovala.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací k dovolání žalobců rozsudkem ze dne 28. 11. 2006, č. j. 26 Cdo 1551/2006-125, zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Za nesprávný považoval závěr odvolacího soudu, že nájemní smlouva z 1. 4. 2003 je neplatným právním úkonem. S odkazem na rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2003, sp. zn. 31 Cdo 528/2001, uvedl, že pokud zákon výslovně umožňuje sjednání nájemního poměru na dobu určitou, aniž předpokládá poskytnutí bytové náhrady, lze ztěží uvažovat o tom, že dohoda o změně nájmu je neplatná podle § 39 obč. zák. pro obcházení ustanovení tohoto zákona o bytových náhradách. Uložil odvolacímu soudu, aby řešil otázku, zda obsahem nájemní smlouvy ze dne 1. 4. 2003 je ujednání účastníků o tom, že stávající nájemní vztah má být touto smlouvou změněn (novace kumulativní podle § 516 obč. zák.) či zcela nahrazen (novace privativní podle § 570 odst. 1 obč. zák.), přičemž vyložil, jak postupovat při posuzování obsahu nájemní smlouvy. Zdůraznil s odkazem na judikaturu, že předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy k bytu je okolnost, že jde o byt právně volný, tedy že k tomuto bytu nesvědčí právo nájmu jiné osobě. Nový nájemní vztah může vzniknout pouze k bytu, k němuž v tomtéž okamžiku neexistuje jiný nájemní poměr, a to ať už mezi pronajímatelem a třetí osobou nebo pronajímatelem a dosavadním nájemcem. V opačném případě by předmětná nájemní smlouva byla absolutně neplatná.

Rozsudkem ze dne 31. května 2007, č. j. 56 Co 686/2006-159, odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně opět změnil tak, že žalobu zamítl, a rozhodl o nákladech řízení před soudy všech stupňů.

Odvolací soud provedl důkaz nájemní smlouvou z 24. 9. 1997 a dospěl k závěru, že 1. 4. 2003, kdy žalobci uzavřeli se žalovanou nájemní smlouvu, svědčilo žalované k předmětnému bytu právo nájmu podle původní nájemní smlouvy z 24. 9. 1997. Pokud by vůle stran směřovala k nahrazení obsahu předchozího nájemního vztahu ve smyslu § 570 odst. 1 obč. zák. (novace privativní), musela by nepochybně vyplývat z textu smlouvy. Nestačí, že účastníkům smlouvy bylo jasné, co je jejím předmětem, není-li to poznatelné z jejího textu. V části 9. Závěrečná ustanovení, odstavci 3) nájemní smlouvy z 1. 4. 2003, je sice uvedeno, že „touto smlouvou se zároveň ruší nájemní smlouva ze dne 16. 7. 1997“, avšak bez jakékoli bližší konkretizace o jakou nájemní smlouvu se jedná a mezi jakými účastníky byla uzavřena. Nájemní smlouva, na základě které žalovaná užívala předmětný byt, byla však uzavřena 24. 9. 1997, nikoliv 16. 7. 1997. Pokud smluvní strany nájemní smlouvy z 1. 4. 2003 měly v úmyslu změnit či nahradit nájemní smlouvu z 24. 9. 1997, bylo nezbytné, aby takovou vůle nepochybně vyjádřili v textu smlouvy. Z nájemní smlouvy z 1. 4. 2003 však projev vůle stran změnit nebo nahradit původní nájemní vztah nevyplývá, zakládá tak právo nájmu k bytu, který nebyl právně volný, a jde proto o smlouvu absolutně neplatnou. Žalované stále svědčí právo nájmu předmětného bytu na dobu neurčitou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci dovolání, jehož přípustnost opřeli o § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále „o.s.ř.“). Jeho naplnění spatřují v nesprávném zjištění odvolacího soudu, že v nájemní smlouvě z 1. 4. 2003 smluvní strany neprojevily vůli zrušit nájemní smlouvu uzavřenou 24. 9. 1997 mezi žalovanou a právním předchůdcem žalobců. Úvaha odvolacího soudu vychází ze závěrečného ustanovení nájemní smlouvy 1. 4. 2003, v němž je uvedeno, že smlouva ruší nájemní smlouvu z 16. 7. 1997, a z něhož tak není zřejmé, o jakou nájemní smlouvu se jedná a mezi kým byla uzavřena, když předchozí smlouva byla uzavřena 24. 9. 1997. Je však nepochybné, že se nemůže jednat o jinou nájemní smlouvu než tu, která se týkala předmětného bytu užívaného žalovanou, a že muselo jít o smlouvu, jejímiž stranami jsou smluvní strany nájemní smlouvy z 1. 4. 2003, tedy žalovaná a žalobci, kteří do právního postavení pronajímatele vstoupili podle § 680 odst. 2 občanského zákoníku (dále „obč. zák.“). Jestliže bylo argumentováno, že původní nájemní smlouva byla uzavřena 24. 9. 1997, a nikoliv 16. 7. 1997, žalobci vysvětlili, že datum 16. 7.

1997 je shodným grafickým způsobem uvedeno v záhlaví smlouvy z 24. 9. 1997. Právní úkon není neplatný pro chyby v psaní a počtech, je-li jeho význam nepochybný. Mezi účastníky byla oboustranná vůle k uzavření nové nájemní smlouvy a přes ne zcela pregnantní formulace, je její obsah zřejmý a nevzbuzuje pochybnosti, jaká byla jejich skutečná vůle. Závěr odvolacího soudu o absolutní neplatnosti nájemní smlouvy z 1. 4. 2003 je tak nesprávný. Žalobci poukázali také na rozhodnutí Nejvyššího soudu, sp. zn. 29 Odo 573/2005, 20 Cdo 2018/98 a 22 Cdo 1996/2005. Uzavřeli, že odvolací soud nesprávně hodnotil provedené důkazy, důsledně se neřídil právním názorem dovolacího soudu a dospěl tak k nesprávnému rozhodnutí ve věci. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Podle čl. II. bodu 12. zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno. Bylo-li napadené rozhodnutí vydáno dne 31. května 2007, tedy před 1. červencem 2009, kdy uvedená novela nabyla účinnosti, Nejvyšší soud České republiky projednal dovolání a rozhodl o něm podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. 7/2009 Sb. (dále opět „o.s.ř.“).

Nejvyšší soud zjistil, že přípustné dovolání (§ 237 odst. 2 písm. a/ o.s.ř.) bylo podáno včas oprávněnými řádně zastoupenými osobami – účastníky řízení (§ 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 a 4 o.s.ř), poté přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 o.s.ř. a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

I když žalobci uvedli, že jako dovolací důvod uplatňují nesprávné právní posouzení věci, podle obsahu (§ 41 odst. 2 o.s.ř.) namítli, že skutkové zjištění odvolacího soudu, že v nájemní smlouvě uzavřené účastníky dne 24. 1. 2003 nebyla projevena vůle nahradit nájemní smlouvu ze dne 24. 9. 1997, nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (dovolací důvod podle § 241a odst. 3 o.s.ř.).

Zjišťuje-li soud obsah právního úkonu, a to i pomocí výkladu projevů vůle, jde o skutkové zjištění (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 10. 1999, sp. zn. 2 Cdon 1548/97, uveřejněného pod č. 73 v sešitě č. 10 z roku 2000 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, dále např. rozsudku ze dne 31. 10. 2001, sp. zn. 20 Cdo 2900/99, uveřejněného pod č. 46 v sešitě č. 3 z roku 2002 časopisu Soudní judikatura, a usnesení ze dne 25. 9. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1682/2003 a ze dne 7. 10. 2004, sp. zn. 26 Cdo 1881/2003).

Za skutkové zjištění, které nemá oporu v provedeném dokazování, je třeba ve smyslu ustanovení § 241a odst. 3 o.s.ř. pokládat výsledek hodnocení důkazů, který neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o.s.ř., protože soud vzal v úvahu skutečnosti, které z provedených důkazů nebo z přednesů účastníků nevyplynuly ani jinak nevyšly za řízení najevo, protože soud pominul rozhodné skutečnosti, které byly provedenými důkazy prokázány nebo vyšly za řízení najevo, nebo protože v hodnocení důkazů, popř. poznatků, které vyplynuly z přednesů účastníků nebo které vyšly najevo jinak, je z hlediska závažnosti (důležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálně věrohodnosti logický rozpor, nebo který odporuje ustanovení § 133 až § 135 o.s.ř. Skutkové zjištění nemá oporu v provedeném dokazování v podstatné části tehdy, týká-li se skutečností, které byly významné pro posouzení věci z hlediska hmotného (popřípadě i procesního) práva (srov. Občanský soudní řád, komentář, 7. vydání, 2006, nakladatelství C. H. BECK, strana 1268).

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.

Soudní praxe se ustálila v názoru, že jde-li o právní úkon, pro který je pod sankcí neplatnosti stanovena písemná forma, musí být určitost projevu vůle dána obsahem listiny, na níž je tento projev zaznamenán. Nestačí, že účastníkům právního vztahu je jasné, co je předmětem smlouvy, není-li to seznatelné z jejího textu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 1996, sp. zn. 3 Cdon 227/96, uveřejněný v sešitě č. 6 z roku 1977 na straně 145 časopisu Soudní rozhledy). Určitost písemného projevu je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu (srov. rovněž rozsudky Nejvyššího soudu z 18. 12. 2002, sp. zn. 25 Cdo 1116/2001, a z 27. 3. 2002, sp. zn. 33 Cdo 512/2000, uveřejněné v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu pod čísly C 1627 a C 1108, a dále rozsudky z 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008, a z 20. 1. 2009, sp. zn. 26 Cdo 4836/2007, publikované na internetových stránkách www.nsoud.cz.

Nájemní smlouva z 1. 4. 2003 se týká předmětného bytu. Tato smlouva v závěrečném ustanovení uvádí, že zrušuje nájemní smlouvu z 16. 7. 1997. Listina, na které se nachází předchozí nájemní smlouva a kterou také účastníci shodně jako nájemní smlouvu ke dni 1. 4. 2003 dosud platnou účastníci označili, sestává ze dvou listů, přičemž na straně 1 je v horní části uvedeno „Pokyn OU P., K. V. dne 16. 7. 1997 a č. j. OBH /254.5/97“. Tato část je oddělena dvojitou čarou a po té následuje nadpis nájemní smlouva, označení smluvních stran a text smlouvy sestávající ze šesti článků, označených římskými číslicemi, poté datum 24. 9. 1997 a podpisy stran. Datum 16. 7. 1997 se tedy na listině, obsahující nájemní smlouvu, nachází. K této skutečnosti však odvolací soud nepřihlížel.

Zjištění odvolacího soudu, že v nájemní smlouvě uzavřené účastníky 1. 4. 2003 neobsahuje projev jejich vůle zrušit nájemní smlouvu z 24. 9. 1997, tak nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování a rozhodnutí odvolacího soudu není správné.

Z tohoto důvodu, když dovolací soud nezjistil, že v řízení došlo k vadám řízení, uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o.s.ř., jakož i jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž je povinen přihlížet i bez návrhu, rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o.s.ř).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)