27. 8. 2004

ID: 27809

Výklad obsahu vůle

K výkladu obsahu vůle může sloužit i širší kontext jednání účastníků, včetně jejich předcházejících kroků, jestliže je z nich možné usuzovat na obsah jejich vůle. Nelze proto vycházet pouze z části smluvního ujednání, aniž by bylo přihlédnuto k obsahu celé smlouvy.

K výkladu obsahu vůle může sloužit i širší kontext jednání účastníků, včetně jejich předcházejících kroků, jestliže je z nich možné usuzovat na obsah jejich vůle. Nelze proto vycházet pouze z části smluvního ujednání, aniž by bylo přihlédnuto k obsahu celé smlouvy.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 28 Cdo 1726/2002, ze dne 30.5.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce R. M., zast. advokátem, proti žalovanému S. H., zast. advokátem, o vyklizení nebytových prostor, vedené u Okresního soudu ve Vsetíně, pobočka ve Valašském Meziříčí pod sp. zn. 15 C 23/2001, o dovolání R. M. zast. advokátem, podanému proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. března 2002, sp. zn. 51 Co 346/2001 tak, že dovolání zamítl.

Z odůvodnění :

Okresní soud ve Vsetíně – pobočka ve Valašském Meziříčí svým rozsudkem ze dne 10.7.2001 pod č.j. 15 C 23/2001-28 uznal žalovaného povinným vyklidit a žalobci předat nebytové prostory specifikované v enunciátu tohoto rozhodnutí, a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Právo na náhradu nákladů řízení nebylo přiznáno žádnému z účastníků.

Soud prvního stupně vyhověl žalobě na vyklizení sporných nebytových prostor, když dovodil, že ve smlouvě o nájmu je sice vymezen předmět nájmu (herna, společné plochy, dvě skladové místnosti, dvě kanceláře, šatna zaměstnanců + sprcha s WC), ale pokud je účel nájmu ve smlouvě definován pouze jako „užívání předmětu nájmu“, je toto vymezení nedostatečné a nekonkrétní, a smlouva je tak pro absenci náležitosti ve smyslu ustanovení § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. absolutně neplatná.

Krajský soud v Ostravě rozsudkem ze dne 20. března 2002, č.j. 51 Co 346/2001-67 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu na vyklizení předmětných nebytových prostor zamítl. Právo na náhradu nákladů obou stupňů řízení nebylo přiznáno žádnému z účastníků.

Odvolací soud, na rozdíl od soudu nalézacího, dospěl k závěru o nedůvodnosti žaloby, neboť dle názoru krajského soudu uzavřel žalovaný ohledně sporných nebytových prostor se žalobcem dne 18.9.1999 v režimu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor platnou smlouvu, jejíž účinnost dosud neskončila. Při zkoumání dodržení podmínek § 3 odst. 3 cit. zákona, zakotvujícího mj. povinnost uvedení účelu nájmu, vyšel krajský soud z toho, že uvedené ustanovení

nevyžaduje, aby účel nájmu byl v nájemní smlouvě uveden výslovně, nýbrž ukládá, aby nájemní smlouva účel nájmu obsahovala. Účel nájmu tedy musí být ze smlouvy zjistitelný. Sporné nebytové prostory byly v roce 1997 kolaudovány jako herna, a jako bar, herny a celek jako billiard club jsou prostory ve smlouvě, v jejím textu i příloze, označovány. Podle krajského soudu je z toho nutné vyvodit, že účelem nájmu bylo provozování billiard clubu a herny. Protože smlouva ze dne 18.9.1999 vyhovuje i ostatním požadavkům zákona, včetně udělení předchozího souhlasu orgánem obce, je nutno ji hodnotit jako platnou.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, ve kterém se domáhá zrušení rozsudku odvolacího soudu. Dovolatel především poukazuje na svoje v předchozím průběhu řízení učiněná vyjádření, ve kterých zdůrazňoval, že ve smlouvě ze dne 18.9.1999 není sjednán účel nájmu, který je esenciální náležitostí nájemní smlouvy. Podle dovolatele účel nájmu musí být ve smlouvě uveden výslovně, a pokud odvolací soud argumentoval odkazem na přílohu č. 1 smlouvy, tak tento právní názor neobstojí, protože tato příloha není nedílnou součástí smlouvy a v textu smlouvy není v jejím závěru ani uvedeno, že by předmětná nájemní smlouva vůbec nějaké přílohy obsahovala.

K tomuto dovolání podal žalovaný vyjádření, ve kterém označuje uplatnění mimořádného opravného prostředku za nedůvodné, neboť smlouva z 18.9.1999 splňuje všechny zákonné podmínky. Tvrzení dovolatele stran přílohy č. 1 je nepravdivé. Originál smlouvy je pevně sešit a přelepen do jednoho celku s půdorysným náčrtkem a stejně jako každá strana smlouvy je i tato příloha signována oběma účastníky smlouvy. Navíc z textu článku IV. Jednoznačně vyplývá, že půdorysný náčrtek je přílohou této smlouvy. Žalovaný proto navrhuje zamítnutí dovolání.

Dovolací soud věc projednal a rozhodl podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. 1. 2001, a to v souladu s ustanovením části dvanácté, hlavy I, bod 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.s.ř.).

Dovolání bylo podáno oprávněnou osobou - účastníkem řízení, řádně zastoupenou v dovolacím řízení advokátem (§ 241 odst. 1 o.s.ř.), bylo podáno ve lhůtě určené v § 240 odst. 1 o.s.ř., splňuje formální i obsahové náležitosti podle ustanovení § 241a odst. 1 o.s.ř. a opírá se o zákonem stanovený dovolací důvod (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.). Protože je dovolání přípustné (§ 237 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) přezkoumal dovolací soud napadené rozhodnutí v rozsahu plynoucím z podaného dovolání (§ 242 odst. 1,3 o.s.ř.), když nezjistil žádné vady ve smyslu ustanovení § 229 odst. l o.s.ř.

Po projednání věci Nejvyšší soud ČR dospěl k přesvědčení, že dovolání není důvodné.

Právní posouzení věci je nesprávné (§ 241a odst. 2 písm. b/ o.s.ř.), jestliže zjištěný skutkový stav soud poměřil nesprávně určenou právní normou nebo správně určenou normu nesprávně vyložil, resp. ji nesprávně aplikoval (z podřazení skutkového stavu právní normě vyvodil nesprávné závěry o právech a povinnostech účastníků řízení).

Podle § 3 odst. 3 a 4 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, účinných v době rozhodování odvolacího soudu platí, že smlouva o nájmu musí mít písemnou formu, musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob

jeho platby, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, i dobu, na kterou se nájem uzavírá; neobsahuje-li tyto náležitosti, je neplatná.

Ustanovení § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb. svým znění odpovídá ustanovení § 39 občanského zák. Podle tohoto ustanovení neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se příčí dobrým mravům. Smysl ustanovení § 39 občanského zák. stanovící velmi přísný důsledek absolutní neplatnosti (nikoliv relativní neplatnosti či odporovatelnosti) určitého úkonu míří na případy tak flagrantního porušení zákona, které obecně odůvodňují zájem státu na odepření účinků takového úkonu.

Sporem rozhodující otázkou se v dané věci posouzení, zda nájemní smlouva ze dne 18.9.1999 dostatečně vymezuje či nikoliv účel nájmu pronajatých nebytových prostor. Při úvaze o výkladu bodu 5.1. uvedené smlouvy nelze opominout použití výkladových pravidel, která jsou upravena v ustanovení § 35 občanského zákoníku. Vůle vtělená do smlouvy je projevena určitě a srozumitelně tehdy, je-li výkladem objektivně pochopitelná. To znamená, že tuto vůli může účastník v postavení jejího adresáta vnímat bez rozumných pochybností o jejím obsahu. K pochopení obsahu vůle může sloužit i širší kontext jednání účastníků, včetně jejich předcházejících kroků, jestliže je z nich možné usuzovat na obsah jejich vůle. Nelze proto vycházet pouze z části smluvního ujednání, aniž by bylo přihlédnuto k obsahu celé smlouvy. Odvolací soud proto ve světle výše uvedeného nijak nepochybil, když dospěl k závěru, že v nájemní smlouvě uzavřené mezi účastníky je zákonem požadovaný účel nájmu – ve zjistitelné podobě – obsažen. Za situace, kdy žalobci bylo známo, k jakým účelům jsou prostory již několik let užívány, přičemž tento účel nájmu souhlasil se stavebním určením prostor a k napadené nájemní smlouvě byl dán i předchozí souhlas příslušného orgánu obce, by úzce pojatý pouze jazykový výklad článku 4.1. smlouvy, - který jedině by mohl vést k závěru o neplatnosti smlouvy -, neodpovídal výkladovým pravidlům užívaným související judikaturou, a byl by nadto i značně nepřiměřený celkovým skutkovým a právním okolnostem projednávaného právního vztahu. Obstát nemůže ani argument žalobce zpochybňující integritu smlouvy a přílohy č. 1, znázorňující náčrtek herny a billiard clubu. Smlouva sice neobsahuje ujednání o tom, že by tato příloha byla její nedílnou součástí, ale třetí věta bodu 4.1. smlouvy „Tyto nebytové prostory jsou specifikovány v půdorysu II. NP, který tvoří přílohu č. 1.“ jednoznačně odkazuje na existenci dodatku a na jeho návaznost na nájemní smlouvu.

Vzhledem k výše uvedenému proto dovolací soud došel k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné (§ 243b odst. 2 o.s.ř.) a dovolání žalobce proto bylo nutné podle citovaného ustanovení zamítnout.

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

Další články:

- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)

- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)
- Nesprávné poučení
- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)