

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2021, sp. zn. 26 Cdo 740/2021, ECLI:CZ:NS:2021:26.CDO.740.2021.1

Číslo: 88/2022

Právní věta:

Ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. o možnosti předčasného zrušení závazku soudem se uplatní i v nájemních vztazích.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 10.11.2021

Spisová značka: 26 Cdo 740/2021

Číslo rozhodnutí: 88

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem, Závazkové vztahy občanskoprávní

Předpisy: § 2000 odst. 1 o. z.
§ 2204 odst. 1 o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Dotčená rozhodnutí:

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1097/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1727/2018](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1379/2018](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 12. 2003, sp. zn. [22 Cdo 918/2003](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 9. 2011, sp. zn. [28 Cdo 2304/2011](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2016, sp. zn. [32 Cdo 5685/2015](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. [22 Cdo 4843/2017](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 4. 2020, sp. zn. [32 Cdo 1630/2018](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. [26 Cdo 2978/2019](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2021, sp. zn. [26 Cdo 3502/2020](#)

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobkyně proti výroku I. rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 7. 10. 2020, sp. zn. 26 Co 148/2020, jímž byl potvrzen v zamítavém výroku I. rozsudek Okresního soudu v Mladé Boleslavi ze dne 5. 3. 2020, sp. zn. 20 C 303/2019; jinak dovolání odmítl.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Žalobkyně se domáhala, aby soud zrušil – podle § 2000 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“, resp. „nový občanský zákoník“) – (společný) nájem žalovaných k „pozemku parc. 1 o výměře 404 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba D. č. p. 2, objekt bydlení, a pozemku parc. 3 o výměře 45 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště M., na listu vlastnictví č. 4 pro obec B. a katastrální území D.“ (dále jen „předmětné pozemky“, resp. „pozemky“ a „dům č. p. 2“). Zároveň se domáhala, aby soud určil, že žalovaní nejsou (společnými) nájemci předmětných pozemků.

2. Okresní soud v Mladé Boleslavi (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 5. 3. 2020, č. j. 20 C 303/2019-139, zamítl jak žalobu na zrušení nájmu pozemků (výrok I.), tak také určovací žalobu (výrok II.); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok III.).

3. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 7. 10. 2020, č. j. 26 Co 148/2020-169, citovaný rozsudek soudu prvního stupně změnil v nákladovém výroku III. ohledně výše náhrady nákladů řízení a potvrdil ve zbývající části tohoto výroku a také v zamítavých výrocích I. a II. (výrok I.). Zároveň rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků (výrok II.).

4. Z provedených důkazů učinily oba soudy zejména následující skutková zjištění. Dne 30. 6. 1999 uzavřeli M. S. (syn žalovaných a tehdejší vlastník pozemků a – v té době samostatného – domu č. p. 2) jako pronajímatel a žalovaní jako nájemci smlouvu o nájmu předmětných pozemků a domu č. p. 2 (dále jen „Nájemní smlouva“). Předmět nájmu měl být žalovanými užíván výlučně k bydlení. Nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou v trvání třiceti pěti let od podpisu Nájemní smlouvy, tj. do 30. 6. 2034. Nájemné činilo 6.000 Kč ročně. Úhrady za služby měli žalovaní hradit přímo jejich dodavatelům. Žalovaní za trvání nájmu investovali do domu č. p. 2 v zájmu jeho obyvatelnosti částku přesahující 200.000 Kč. Žalobkyni byl usnesením soudního exekutora JUDr. L. J. ze dne 8. 2. 2017, č. j. 203 EX-03203/2006-400, které nabylo právní moci dne 8. 3. 2017, udělen příklep, čímž se stala vydražitelkou předmětných pozemků (se všemi jejich součástmi, včetně domu č. p. 2); poté byla zapsána do katastru nemovitostí (s účinky vkladu vlastnického práva ke dni 2. 5. 2017) jako jejich vlastnice.

5. Soud prvního stupně především dovodil, že Nájemní smlouva je – z důvodů specifikovaných v odůvodnění jeho rozsudku – platným právním úkonem. Na shora popsáném skutkovém základě pak rovněž dovodil, že žalobkyně nemá naléhavý právní zájem na určení, že žalovaní nejsou (společnými) nájemci předmětných nemovitých věcí (§ 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění po novele provedené zákonem č. 296/2017 Sb. – dále jen „o. s. ř.“). Poté rovněž shledal, že strany Nájemní smlouvy měly vážný důvod ke sjednání nájemního poměru na dobu určitou delší než deset

let, a že tedy – řečeno jinak – v tomto případě nebyl naplněn jeden z předpokladů, za nichž se lze po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení podle § 2000 odst. 1 věty první o. z. Zde zdůraznil, že vzhledem k rodinným vazbám původních smluvních stran lze pokládat za zcela pochopitelné, že prostřednictvím uvedené smlouvy se M. S. snažil zajistit svým rodičům s určitou mírou právní jistoty bydlení v domě č. p. 2, jež tehdy vlastnil. V uvedené souvislosti poukázal také na to, že první žalovaný synovi finančně přispěl na koupi pozemků a domu č. p. 2, k němuž navíc žalované pojí silné citové pouto (neboť v předmětném domě kdysi žila matka prvního žalovaného), a dodal, že v daném případě nelze opomenout ani vzájemnou dohodu původních stran nájemního poměru, že žalovaní budou na vlastní náklady financovat potřebné opravy domu č. p. 2 (resp. budou předmětný dům udržovat v obyvatelném stavu). S uvedenými právními názory a předestřenými úvahami se ztotožnil i odvolací soud, který měl – stejně jako soud prvního stupně – rovněž za to, že s ohledem na individuální okolnosti posuzovaného případu nelze považovat za nestandardní, byla-li Nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou v trvání pětatřiceti let. Podle něj na tom nic nemění ani sjednané nájemné, které žalobkyně pokládala za nepřiměřeně nízké; relativně nízké nájemné totiž plně koresponduje s tím, že žalovaní hradili veškeré výdaje spojené s užíváním předmětu nájmu a provedli též rozsáhlou rekonstrukci domu č. p. 2. Otázkou, zda případně byly naplněny předpoklady pro zrušení nájemního poměru účastníků podle § 2000 odst. 1 věty druhé o. z., se odvolací soud již nezabýval s odůvodněním, že i když se žalobkyně původně dovolávala také podstatné změny okolností (spočívající ve změně vlastnictví předmětných pozemků), následně v průběhu řízení – konkrétně při jednání před soudem prvního stupně dne 10. 12. 2019 – uvedla, že na výhradě změny poměrů jako důvodu pro zrušení nájmu pozemků již netrvá. Proto rozsudek soudu prvního stupně v zamítavých výrocích I. a II. potvrdil.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

6. Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 o. s. ř. Předně nesouhlasila s názorem, že v daném případě nebyly splněny předpoklady pro zrušení nájemního poměru účastníků podle § 2000 o. z. V této souvislosti vyjádřila přesvědčení, že nelze považovat za vážný důvod ke sjednání nájemního poměru účastníků na dobu určitou v trvání pětatřiceti let snahu předchozího vlastníka pozemků zajistit svým rodičům dlouhodobé bydlení v domě č. p. 2 (navíc za nepřiměřeně nízké nájemné). Z příčin podrobně rozvedených v dovolání měla dále také za to, že Nájemní smlouva byla uzavřena pouze tzv. „na oko“, příp. je neplatná pro obcházení zákona podle § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“). Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

7. Žalovaní ve vyjádření k dovolání vyvraceli správnost použitých dovolacích námitek a navrhli, aby dovolání bylo odmítnuto, příp. zamítnuto.

III.

Přípustnost dovolání

8. Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání žalobkyně (dovolatelky) 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.). Poté se zabýval otázkou jeho přípustnosti.

9. Směřuje-li dovolání rovněž proti výroku I. napadeného rozsudku, pokud jím byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku II., není v této části přípustné podle § 237 o. s. ř. Předkládala-li dovolatelka k dovolacímu přezkumu v tomto směru řešení otázek platnosti Nájemní smlouvy (otázka vážnosti projevu vůle /§ 37 odst. 1 obč. zák./ a nepřípustného obcházení zákona /§

39 obč. zák./), nelze opomenout, že na vyřešení takto postavených otázek napadené rozhodnutí ve skutečnosti nespočívá. Své rozhodnutí o určovací žalobě totiž odvolací soud nezaložil (a – logicky vzato – ani založit nemohl) na závěru o platnosti Nájemní smlouvy, zaujal-li názor, že dovolatelka nemá naléhavý právní zájem (§ 80 o. s. ř.) na požadovaném určení, že žalovaní nejsou (společnými) nájemci předmětných nemovitých věcí. Dospěje-li totiž soud k závěru o nedostatku naléhavého právního zájmu na určení, žalobu zamítne, aniž se současně zabývá meritem věci. Nedostatek doložení naléhavého právního zájmu je samostatným a prvořadým důvodem, pro který nemůže určovací žaloba obstát a který sám o sobě bez dalšího vede k jejímu zamítnutí (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 27. 2. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1097/96, a z 27. 3. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1338/96, uveřejněné pod č. 20/1997 a 21/1997 časopisu Soudní judikatura, od jejichž závěrů nezaznamenala soudní praxe do současné doby odklon /o tom svědčí např. usnesení Nejvyššího soudu z 26. listopadu 2019, sp. zn. [26 Cdo 2978/2019](#), či z 10. února 2021, sp. zn. [26 Cdo 3502/2020](#)/).

10. Dovolací soud však dospěl k závěru, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., pokud jím byl napaden výrok I. rozsudku odvolacího soudu v části, v níž byl potvrzen rozsudek soudu prvního stupně v zamítavém výroku I. Zde totiž směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla dosud řešena, a sice otázky předpokladů pro zrušení dlouhodobého závazku podle § 2000 odst. 1 o. z. Naproti tomu však ani v této části nedovodil přípustnost dovolání pro řešení otázky platnosti Nájemní smlouvy. Dovolatelka zde náležitě nevylicila (a v převážné části ani vylicit nemohla) předpoklady přípustnosti dovolání; v této souvislosti uplatněné dovolací námitky mají totiž převážně charakter námitek skutkových, nikoli právních. K tomu dovolací soud nad rámec uvedeného již jen dodává, že postupem podle § 2000 odst. 1 o. z. lze zrušit pouze existující závazek; závazkový vztah, který nikdy nevznikl (např. proto, že ujednání o daném závazku je absolutně neplatné) nebo který již dříve zanikl jinak (např. výpovědí, odstoupením od smlouvy či dovoláním se relativní neplatnosti smlouvy), z povahy věci zrušit nelze.

IV.

Důvodnost dovolání

11. Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a/ a b/ a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

12. Aby se mohl dovolací soud vskutku zodpovědně vyjádřit k otázce správnosti právního posouzení věci (v daném případě podle § 2000 odst. 1 o. z.), bude především zapotřebí vyřešit otázku, zda ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. jako obecné ustanovení o závazcích je aplikovatelné rovněž ve věcech týkajících se nájmu, je-li součástí právní úpravy nájmu (§ 2201 a násl. o. z.) rovněž ustanovení § 2204 odst. 2 o. z. upravující dlouhodobý nájem a možnosti jeho předčasného ukončení výpovědí za tam stanovených podmínek.

13. Podle § 2000 odst. 1 o. z. byla-li smlouva bez vážného důvodu uzavřena na dobu určitou tak, že zavazuje člověka na dobu jeho života, anebo že zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let, lze se po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení. Soud závazek zruší i tehdy, pokud se okolnosti, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku, změnily do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.

14. Podle § 2204 odst. 2 o. z. ujednají-li strany nájem na dobu delší než padesáti let, má se za to, že byl nájem ujednán na dobu neurčitou s tím, že v prvních padesáti letech lze nájem vypovědět jen z

ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době.

15. Dovolacímu soudu je známo, že po účinnosti nového občanského zákoníku, byl – zejména vzhledem k tomu, že v našich poměrech byl nájem tradičně chápán jako dlouhodobý vztah – zastáván názor o zvláštnosti úpravy obsažené v ustanovení § 2204 o. z. a o vyloučení obecné úpravy závazkového práva obsažené v ustanovení § 2000 o. z. na nájmy. V současné době je však zastáván názor opačný, a sice že ustanovení § 2000 o. z. je aplikovatelné i v nájemních vztazích (srov. např. Švestka J., Dvořák J., Fiala J. a kol., *Občanský zákoník, Komentář, Svazek V* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1074, Hulmák M. a kol., *Občanský zákoník VI., Závazkové právo, zvláštní část, Komentář*, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 241 až 242 /dále jen „Komentář C. H. Beck“/, Kabelková, E., Dejlová, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 20).

16. V ustanovení § 2204 odst. 2 o. z. je upravena vyvratitelná právní domněnka (srov. např. Komentář C. H. Beck), podle které se má nájem ujednaný na dobu delší než padesáti let posuzovat jako nájem na dobu neurčitou (vypověditelný v prvních padesáti letech jen z ujednaných výpovědních důvodů a v ujednané výpovědní době). Ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. pak zakotvuje určitý (od výpovědi odlišný) způsob zrušení závazku sjednaného na dobu určitou. Právní posouzení podle § 2204 odst. 2 o. z. má tedy své místo již při úvaze, zda v konkrétním případě byl ujednan nájem na dobu určitou či na dobu neurčitou. Teprve poté, co bylo postaveno najisto, že dotčený nájemní vztah byl ujednan na dobu určitou, lze uvažovat o jeho zrušení postupem podle § 2000 odst. 1 o. z. Z toho je zřejmé, že kolize mezi pravidly obsaženými v citovaných ustanoveních vůbec nevzniká, neboť každé z nich řeší jinou právní otázku (jiné právní otázky). Nejsou-li však předmětná ustanovení ve vzájemném logickém rozporu (kolizi), nemohou být ani v poměru speciality, jenž by vyžadoval, aby na jejich vzájemný vztah byly aplikovány zásady, které řeší střet mezi ustanovením obecným a zvláštním a které mají zamezit vytváření nepoužitelných (obsoletních) ustanovení (srov. odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu z 12. 12. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1727/2018](#)). Podle přesvědčení dovolacího soudu je tedy nyní v právní teorii správně zastáván názor, že ustanovení § 2000 o. z. je aplikovatelné i v nájemních vztazích. Takovýto názor lze pokládat za rozumný a odpovídající potřebám v oblasti nájemních vztahů mimo jiné i proto, že také zde může, byť pouze zcela výjimečně, nastat potřeba zrušení nájmu uzavřeného na dobu určitou soudem (zejména nelze-li konkrétní nájemní poměr ukončit výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek upravených v ustanoveních § 2204 odst. 2, § 2229, § 2287, § 2288 odst. 1 a § 2291 o. z.) a že úprava nájmu (§ 2201 a násl. o. z.) neobsahuje zvláštní ustanovení o možnosti zrušení relativně dlouhodobého nájemního poměru soudem za podmínek normovaných ustanovením § 2000 odst. 1 o. z. Navíc v souzené věci nelze ani opomenout, že i kdyby § 2204 odst. 2 o. z. přece jen byl v poměru speciality vůči posledně uvedenému ustanovení, dotklo by se to (vzhledem k hypotéze § 2204 odst. 2 o. z.) pouze nájmu sjednaných na dobu delší než padesát let; o takový nájem však v tomto případě nešlo.

17. Na tomto místě je zapotřebí připomenout, že podle § 3074 odst. 1 věty první před středníkem o. z. se nájem řídí tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem (jako je tomu v daném případě). Odtud se podává, že ustanovení § 2000 odst. 1 o. z., v němž je upraven předčasný zánik závazku formou soudního rozhodnutí s účinky *ex nunc* (viz posléze uvedený výklad), dopadá i na nájemní vztahy vzniklé před 1. lednem 2014 (avšak s výjimkou nájmu movité věci a pachtu /§ 3074 odst. 1 věta druhá o. z./ – viz rozsudek Nejvyššího soudu z 21. 11. 2018, sp. zn. [26 Cdo 1379/2018](#)); okolnosti nastalé před 1. lednem 2014 lze pak zohlednit i při samotné úvaze o zrušení takového nájmu (srov. *mutatis mutandis* rozsudek Nejvyššího soudu ze 17. 7. 2001, sp. zn. [21 Cdo 3028/2000](#), uveřejněný pod č. 36/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

18. Ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. se věcně týká dlouhodobých smluv, které jsou – právě vzhledem k jejich dlouhodobosti – spojené s jistou mírou rizika, neboť v době jejich uzavření nelze – objektivně vzato – předjímat škálu nejrůznějších okolností, které v průběhu doby mohou nastat. Existují zde

tedy široké možnosti změn okolností v podstatě ve všech relevantních parametrech – ať již jde o osobní poměry smluvních stran, jejich způsobilost, hospodářské či společenské preference, anebo okolnosti objektivní, vnější, zejména tržní, politické, právní, sociální, přírodní apod. Vzhledem k tomu zachází právní úprava s velmi dlouhodobými smlouvami obezřetněji a nabízí stranám účinné mechanismy, jak reagovat na jinak těžko řešitelné problémy pramenící z jejich neprolomitelné závaznosti. Jeden z těchto mechanismů, který ve své podstatě představuje výjimku ze zásady *pacta sunt servanda*, je zakotven právě v citovaném § 2000 odst. 1 o. z. V tomto ustanovení je upraven předčasný zánik závazku formou soudního rozhodnutí s účinky *ex nunc*. Výchozím předpokladem pro jeho uplatnění je existence mimořádně dlouhodobého závazku (závazku sjednaného na dobu života člověka, resp. na dobu delší než deset let). Je-li podmínka kvalifikované dlouhodobosti splněna, je možno domáhat se zrušení závazku soudem ve dvou situacích (skutkových podstatách), ve kterých je s touto dlouhodobostí spojen určitý problém, resp. možný konflikt a nadměrný zásah do smluvního postavení zavázané strany. Primárně jde o situaci, v níž mimořádná dlouhodobost závazku není podepřena dostatečně vážným důvodem (§ 2000 odst. 1 věta první o. z.). Pro tento případ platí, že po uplynutí deseti let je možno se domáhat zrušení závazku bez dalších podmínek. Otázku, zda ke sjednání dlouhodobého závazku měly strany vážný důvod, je zapotřebí posuzovat z objektivního hlediska s přihlédnutím ke všem zjištěným okolnostem. Druhým možným důvodem pro zrušení dlouhodobého závazku rozhodnutím soudu je podstatná (kvalifikovaná) změna okolností, z nichž strany zřejmě vycházely při vzniku závazku (§ 2000 odst. 1 věta druhá o. z.). Soud dlouhodobý závazek dotčený takovou změnou poměrů zruší (a to – stejně jako v případě předvídaném v § 2000 odst. 1 větě první o. z. – nejdříve po uplynutí deseti let od jeho vzniku) pouze tehdy, jestliže nově nastalé okolnosti působí takový zásah, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat další setrvání v závazku (srov. Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část /§ 1721 – 2054/. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1181 – 1186).

19. S přihlédnutím ke specifickým okolnostem posuzovaného případu je k řečenému zapotřebí přičinit následující. Byť Nájemní smlouva, uzavřená mezi lidmi, nezavazovala žádného účastníka (člověka) na dobu jeho života, lze uvažovat o aplikaci § 2000 odst. 1 o. z. i v tomto případě, neboť citované ustanovení dopadá i na smlouvu, která „zavazuje kohokoli na dobu delší než deset let“. Termínem „kohokoli“ měl zákonodárce nepochybně na mysli kterýkoli subjekt soukromého práva (doslova „libovolná, kterákoli osoba, lhotejno kdo“), a tedy nikoli jen subjekt z kategorie právnických osob, jak by se mohlo zdát z části ustanovení § 2000 odst. 1 o. z. před druhou větnou čárkou (dikce „zavazuje člověka na dobu jeho života“ *a contrario*). Pokud by zde zákonodárce mířil pouze na právnické osoby, jistě by použil tomu odpovídající (ustálenou) formulaci („právnická osoba“), jak to ostatně učinil hned v následujícím (druhém) odstavci § 2000 o. z. Vzhledem k šíři záběru doslovného významu pojmu „kohokoli“ (viz výklad shora) by navíc jeho zúžení pouze na právnické osoby bylo možné jen za použití tzv. teleologické redukce (k soudcovskému dotváření práva za použití teleologické redukce viz v soudní praxi např. rozsudky Nejvyššího soudu ze 14. 9. 2011, sp. zn. [28 Cdo 2304/2011](#), z 25. 2. 2016, sp. zn. [32 Cdo 5685/2015](#), z 24. 4. 2018, sp. zn. [22 Cdo 4843/2017](#) /ústavní stížnost podanou proti tomuto rozhodnutí odmítl Ústavní soud usnesením z 19. 3. 2019, sp. zn. [I. ÚS 2706/18](#)/, či z 22. 4. 2020, sp. zn. [32 Cdo 1630/2018](#)). Teleologickou redukci přitom mohou ospravedlnit jen argumenty objektivně teleologického výkladu, nikoli např. argumenty mimoprávní nebo argumenty subjektivního výkladového cíle (srov. Melzer, F. Metodologie nalézání práva. Úvod do právní argumentace. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 252 až 253). Žádné takové relevantní (teleologické) argumenty však v tomto případě nejsou zjevné. Naopak princip právní jistoty ve spojení s principem rovnosti, resp. formální spravedlnosti, zde hovoří v neprospěch zúžení pojmu „kohokoli“ pouze na právnické osoby, a tedy proti teleologické redukci § 2000 odst. 1 o. z. v naznačeném smyslu.

20. K otázce, zda ke sjednání nájemního poměru účastníků na dobu určitou v trvání pětatřiceti let byl dán vážný důvod, lze pak uvést následující.

21. Podle lidských zvyklostí, obecných zkušeností i společenských norem vskutku není ve vztazích mezi blízkými příbuznými nikterak neobvyklý (či nestandardní, jak to vyjádřil odvolací soud) výskyt rozličných projevů štědrosti a šlechetnosti, tedy volních jednání činěných toliko z dobré vůle bez vzájemné protihodnoty. Vzhledem k výrazným citovým vazbám, jež se mezi těmito osobami typicky vyskytují, přitom není výjimkou ani jednostranné poskytnutí hodnot značného rozsahu, zpravidla „formou“ darování, třebaže není vyloučeno ani poskytnutí majetkové výhody v jiné podobě. Vzhledem k řečenému tudíž není důvod bránit se tomu, aby za vážný důvod (ve smyslu § 2000 odst. 1 věty první o. z.) ke sjednání dlouhodobého nájemního poměru (tj. pouze dočasného a současně úplatného přenechání věci k užití jinému) byl považován i zájem vlastníka pronajaté věci zajistit svým rodičům (tedy blízkým příbuzným) stabilní uspokojení jejich potřeby bydlení (arg. *a maiori ad minus*). Ostatně zcela jistě jde v tomto případě o závažnější zájem, než jaký představuje „pouhý zájem na dlouhodobém stabilním užívání a pravidelném placení nájemného“, který má být pravidelně dostatečným důvodem (ve smyslu § 2000 odst. 1 o. z.) ke sjednání dlouhodobého nájmu podle odborné literatury (srov. opět Komentář C. H. Beck). I s přihlédnutím k dalším okolnostem posuzované věci (finanční příspěvek prvního žalovaného svému synovi M. S. na pořízení předmětných pozemků a domu č. p. 2, investice žalovaných vynaložené na opravy uvedeného domu), které jsou rovněž způsobilé ospravedlnit mimořádně dlouhou dobu (třicet pět let) trvání nájemního poměru účastníků (z hlediska ekonomické racionality a rentability závazku je nepochybně oprávněný požadavek žalovaných na návratnost jimi vynaložených investic), lze tudíž pokládat za správný právní názor, že strany Nájemní smlouvy měly vážný důvod ke sjednání nájemního poměru na dobu určitou delší než deset let (konkrétně na dobu třiceti pěti let), a že proto v tomto případě nebyl naplněn jeden z předpokladů, za nichž se lze po uplynutí deseti let od vzniku závazku domáhat jeho zrušení podle § 2000 odst. 1 věty první o. z.; ostatně v době nabytí nemovitých věcí dovolatelka věděla o existenci Nájemní smlouvy a tudíž i o relativně nízkém nájemném. Pro úplnost zbývá dodat, že otázkou, zda případně byly naplněny předpoklady pro zrušení nájemního poměru účastníků podle § 2000 odst. 1 věty druhé o. z., se dovolací soud již nezabýval (a ani zabývat nemohl), neboť ve vztahu k uvedené otázce nebyly v dovolání uplatněny žádné dovolací námitky (důvody).

22. Z uvedeného vyplývá, že z pohledu uplatněných dovolacích námitek ob stojí výrok, jímž odvolací soud potvrdil zamítavý výrok I. rozsudku soudu prvního stupně. Dovolací soud proto – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – dovolání v tomto rozsahu rozsudkem (§ 243f odst. 4 věta před středníkem o. s. ř.) zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.). Jinak dovolání podle § 243c odst. 1 o. s. ř. odmítl pro nepřipustnost.