

## PRÁVNÍ STANOVISKO

Obchodní společnost Joukl a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., IČO: 02543664, se sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno, vedená v oddílu C, vložce 81631 u Krajského soudu v Brně, si vyžádala právní stanovisko, jehož předmětem je posouzení některých aspektů platnosti smluv o smlouvách budoucích o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu a pozemku, uzavřených mezi statutárním městem Olomouc a Družstvem Olomouc, Jiráskova nebo Družstvem Olomouc, Jižní na straně jedné a jednotlivými fyzickými osobami na straně druhé.

Stanovisko se koncentruje na otázku určitosti právního úkonu a oddělitelnosti právního úkonu, byla-li by neplatností stížena jen část.

Stanovisko se nezabývá vnitřními poměry v jednotlivých Družstvech nebo jinými okolnostmi, které by mohly mít vliv na vymahatelnost závazků, příp. zjišťováním (ne)existence předpokladů neplatnosti, potenciálně vzniklé nedoručením obecně závazných právních předpisů upravujících nakládání s majetkem statutárního města Olomouc, spolufinancování výstavby bytových domů z veřejných rozpočtů, nebo určení kupní ceny za předmět prodeje (resp. jeho jednotlivých věcí) či podílů na nich, a to i ve vztahu k vypořádání kupní ceny vůči jednotlivým budoucím prodávajícím.

Zpracovatel stanoviska, obchodní společnost Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o., IČO: 08296821, se sídlem Kovářská 549/12, 190 00 Praha 9, vedená v oddílu C, vložce 316517 u Městského soudu v Praze, k uvedenému skutkovému stavu zastává následující právní názor.

\* \* \* \*

Poskytnutými podklady pro zpracování tohoto stanoviska, z nichž byl dovozen skutkový stav a na něj pak aplikována právní úprava, byly:

- 1) Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku uzavřená mezi statutárním městem Olomouc, IČO: 002 99 308, se sídlem magistrátu Horní náměstí 583, 77911 Olomouc, a Družstvem Olomouc, Jiráskova, IČO: 258 61 263, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, na straně jedné, a Ilo-nou Kašpírovou, nar. dne 11. 4. 1965, na straně druhé, uzavřené dne 27. 10. 2010,
- 2) Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku uzavřená mezi statutárním městem Olomouc, IČO: 002 99 308, se sídlem magistrátu Horní

náměstí 583, 77911 Olomouc, a Družstvem Olomouc, Jiráskova, IČO: 258 61 263, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, na straně jedné, a Mgr. Tomášem Káňou, nar. dne 17. 3. 1978 a Mgr. Kateřinou Kaňovou, nar. dne 3. 6. 1978, na straně druhé, uzavřené dne 11. 4. 2005,

- 3) Smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku uzavřená mezi statutárním městem Olomouc, IČO: 002 99 308, se sídlem magistrátu Horní náměstí 583, 77911 Olomouc, a Družstvem Olomouc, Jižní, IČO: 258 61 255, se sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc, na straně jedné, a Soňou Talíkovou, nar. dne 23. 5. 1971, na straně druhé, uzavřené dne 10. 11. 2008,
- 4) Výpisy z listů vlastnictví a Obchodního rejstříku jednotlivých Družstev.

\* \* \* \*

Informace k používaným pojmům: Podle usnesení civilního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2014 se pro občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude používat zkratka „obč. zák.“, pro občanský zákoník č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude používat zkratka „o. z.“.

## I. Skutkový stav

- [1.] Na straně jedné, reprezentované statutárním městem Olomouc jako podílovým spoluvlastníkem bytových domů a dále jednotlivými družstvy jako podílovými spoluvlastníky bytových domů, která byla současně výlučnými vlastníky pozemků, na nichž byly stavby bytových domů zřízeny, a na straně druhé reprezentované jednotlivými fyzickými osobami, byly uzavřeny smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku. V okamžiku uzavření smlouvy o smlouvě budoucí ještě nebyly jednotky právně vymezeny.
- [2.] Úhrada kupní ceny byla stranami ujednána tak, že bude zaplacená na účet jednotlivých budoucích prodávajících před uzavřením vlastní realizační smlouvy (smlouvy kupní), a to formou záloh: jednak zálohou na kupní cenu jednorázovou, jednak pravidelnými (periodicky se opakujícími) zálohami na kupní cenu formou měsíčních splátek.
- [3.] Mezi stranami byly po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí uzavírány smlouvy nájemní ke konkrétní bytové jednotce, která měla být předmětem koupě. V souladu se smlouvou o smlouvě budoucí byly v částce sjednaného nájemného zahrnuty i platby na zálohu na kupní cenu formou měsíčních splátek. Okamžik úhrady celé kupní ceny (jako zálohy odpovídající kupní ceně v plné výši) byla spočítána ke konkrétnímu datu. Po splnění podmínky úplné úhrady kupní ceny (její zálohy) mělo dojít k uzavření samotné realizační smlouvy o převodu vlastnictví k bytu.

## II. Právní východiska

### a) Použití právní úpravy

§ 3028 o. z.

(1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.

(2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(3) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

[4.] Masivní změna zákonů v oblasti soukromého práva vyvolala potřebu vyřešení otázky posuzování jednotlivých právních poměrů, práv a povinností. Obecně platí zásada zákazu retroaktivity, která ve vztahu k některým právním skutečnostem či vztahům není v demokratickém a právním státě prolomitelná. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, proto obsahuje řadu přechodných ustanovení upravujících vztah mezi novou a starou právní úpravou vzhledem k jednotlivým skupinám případů a právním institutům.

[5.] Obecná přechodná úprava je zakotvena v § 3028 o. z., která dopadá na případy neřešené zvláštním přechodným ustanovením. Rozhodujícím pro určení použitelné právní úpravy je okamžik, v němž došlo ke vzniku právního poměru, tedy jaká právní úprava byla k okamžiku vzniku právního poměru účinná.

### b) Povaha smlouvy a její platnost

§ 39 obč. zák.

Neplatný je právní úkon, který svým obsahem nebo účelem odporuje zákonu nebo jej obchází anebo se přičí dobrým mravům.

§ 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.

### § 50a obč. zák.

(1) Účastníci se mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech.

(2) Nedojde-li do dohodnuté doby k uzavření smlouvy, lze se do jednoho roku domáhat u soudu, aby prohlášení vůle bylo nahrazeno soudním rozhodnutím. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.

(3) Tento závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena.

[6.] Smlouva je dvoustranné nebo vícestranné právní jednání (dle obč. zák. „právní úkon“), v němž se smluvní strany zavazují ke vzniku vzájemných práv a povinností. Každý právní úkon má své základní náležitosti stanovené v § 37 obč. zák. a každý právní úkon nemusí být validní a vyvolávat právem předvídané následky – zavazovat smluvní strany.

[7.] V praxi se vyskytují i takové závazkové právní vztahy, jejichž předmětem je vznik závazku až v budoucnu. Předmětem takové smlouvy je potom závazek stran, že do dohodnuté doby spolu uzavřou smlouvu. Takový závazek se nazývá smlouvou o smlouvě budoucí (*pactum de contrahendo*). Takové smlouvy musí kromě standardních náležitostí obsahovat též všechny podstatné náležitosti budoucí smlouvy. Tento požadavek je stanoven z důvodu vynutitelnosti závazku uzavřít v budoucnu zamýšlenou smlouvu a aby v případě nesplnění povinnosti některého z účastníků uzavřít realizační smlouvu mohl soud svým rozhodnutím k návrhu druhého účastníka budoucí smlouvy, který se domáhá jejího uzavření, nahradit projev vůle kontrahenta. Z tohoto důvodu rovněž zákon (obč. zák.) požaduje písemnou formu smluvního ujednání o smlouvě budoucí.

[8.] Není-li stanoveno ve smluvním ujednání jinak, může po uplynutí lhůty nebo splnění podmínek, po jejichž splnění/uplynutí má dojít k uzavření vlastní smlouvy, vyzvat kterákoli strana druhou smluvní stranu k uzavření smlouvy.

### c) Podstatné náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky

§ 6 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění k 31. 12. 2013

(1) Smlouva o převodu vlastnictví jednotky musí kromě obecných náležitostí<sup>4)</sup> obsahovat:

- a) označení budovy nebo domu údaji podle katastru nemovitostí,<sup>3)</sup> číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,

- b) popis bytu nebo nebytového prostoru, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytu nebo nebytového prostoru, které jsou smlouvou převáděny,
- c) určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek,
- d) stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek (§ 8 odst. 2),
- e) označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu § 21, údají podle katastru nemovitostí,<sup>3)</sup>
- f) práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí z dosavadního vlastníka budovy na vlastníka jednotky.

[9.] Pro případy právních vztahů týkajících se úpravy bytového vlastnictví jsou ustanovení zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, ve vztahu k ustanovením obč. zák. právní úpravou speciální (*lex specialis*) a jako takové mají ve své aplikaci přednost. Obč. zák. se proto použije jen v případech, že zákon o vlastnictví bytů nestanoví jinak.

[10.] Zákon o vlastnictví bytů obsahuje zvláštní úpravu vlastnictví a spoluvlastnictví, kdy s vlastnictvím bytové jednotky je neoddělitelně spojeno spoluvlastnictví na společných částech domu, které společně tvoří jeden předmět vlastnictví. Tato zvláštní právní úprava předmětu vlastnictví vyžaduje kromě obecných náležitostí též zvláštní skutečnosti obsažené ve smlouvách o převodu vlastnictví, a to konkrétně stanovením taxativního výčtu smluvních náležitostí vyjmenovaných v § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.<sup>1</sup>

[11.] Do soukromoprávních vztahů mohou stejně jako každý jiný vlastník vstupovat též obce. Ty jsou subjekty jak veřejného, tak soukromého práva. S ohledem na jejich postavení veřejnoprávní korporace je kladen větší důraz na způsoby a kontrolu při nakládání s jejich majetkem a za tím účelem zákon o obcích stanoví řadu předpokladů (podmínek).

---

<sup>1</sup> ČÁP, J., SCHÖDELBAUEROVÁ, P. [Zrušeno] Zákon o vlastnictví bytů: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-6-22]. ASPI\_ID KO72\_1994CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.

## d) Společné závazky

§ 511 obč. zák.

(1) Jestliže je právním předpisem nebo rozhodnutím soudu stanoveno, nebo účastníky dohodnuto, anebo vyplývá-li to z povahy plnění, že více dlužníků má téměř věřiteli splnit dluh společně a nerozdílně, je věřitel oprávněn požadovat plnění na kterémkoli z nich. Jestliže dluh splní jeden dlužník, povinnost ostatních zanikne.

(2) Není-li právním předpisem nebo rozhodnutím soudu stanoveno, anebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly na dluhu všech dlužníků ve vzájemném poměru stejné. Dlužník, proti němuž byl uplatněn nárok vyšší, než odpovídá jeho podílu, je povinen bez zbytečného odkladu vyrozumět o tom ostatní dlužníky a dát jim příležitost, aby uplatnili své námítky proti pohledávce. Může na nich požadovat, aby dluh podle podílů na ně připadajících splnili nebo aby jej v tomto rozsahu dluhu jinak zbavili.

(3) Jestliže dlužník v rozsahu uplatněného nároku dluh sám splnil, je oprávněn požadovat náhradu na ostatních podle jejich podílů. Pokud nemůže některý z dlužníků svůj podíl splnit, rozvrhne se tento podíl stejným dílem na všechny ostatní.

[12.] V případě, že je počet dlužníků či věřitelů na některé straně závazku vyšší než jeden, půjde o závazek společný. Mnohost věřitelů, resp. dlužníků, je pojmovým znakem všech druhů společných závazků a možným kritériem jejich klasifikace. Podle toho, kterou stranu závazku představují, lze pluralitu subjektů dále rozlišovat. Figuruje-li více osob v právním smyslu na straně věřitelské, půjde o společné pohledávky (aktivní pluralita). Více subjektů na straně dlužnické nese označení společné dluhy (pasivní pluralita).

[13.] Pro účely institutu společných závazků má klíčový význam rozlišování primárního předmětu obligace na plnění dělitelné a plnění nedělitelné. Dělitelnost či nedělitelnost plnění vyplývá jednak z přirozené povahy předmětu plnění, to znamená, zda jeho reálné rozdělení na části či ideální rozdělení na podíly má anebo nemá vliv na funkci závazku, tedy zda nepůsobí znehodnocení plnění se zřetelem na obě strany. Dělitelnost závazku zpravidla vyplývá z dělitelnosti jeho předmětu, ale není vyloučeno, že dělitelný předmět plnění bude závazkem nedělitelným. To je způsobeno tím, že zatímco dělitelnost či nedělitelnost předmětu plnění vyplývá z jeho přirozených vlastností a z určitého vývoje techniky, dělitelnost a nedělitelnost plnění vyplývá i z povahy a funkce konkrétního závazku. Vzhledem k tomu dělitelné bude plnění, u kterého jak z povahy jeho předmětu, tak z povahy a funkce závazku, resp. z výslovně projevené vůle jeho účastníků vyplývá, že je lze vykonat postupně, prostřednictvím samostatných dílčích plnění. Oproti tomu o nedělitelné plnění půjde, lze-li ho vzhledem k povaze jeho předmětu nebo povaze a funkci závazkového vztahu, nebo vzhledem k vůli účastníků



vykonat jen vcelku najednou, a to jen jedním či jen vůči jednomu z účastníků nedělitelného plnění, nebo jen společnou činností všech.<sup>2</sup>

[14.] Nedělitelné plnění může mít podobu tzv. nerozlučného plnění, kdy může být dluh splněn pouze společnou činností všech spoludlužníků, resp. jen za součinnosti všech spoluvěřitelů. Pro společné závazky s nerozlučným plněním lze užít pojmu nerozlučný závazek. Druhou podobou nedělitelného plnění pak je tzv. solidárně nedílné plnění, kdy nedělitelné plnění může být poskytnuto kterýmkoliv dlužníkem, resp. kterémukoliv spoluvěřiteli, avšak výlučně vcelku najednou.<sup>3</sup> Společné závazky se solidárně nedílným plněním jsou někdy označovány zkráceným pojmem nedílné závazky v úzkém slova smyslu.<sup>4</sup> Pojem nedílné závazky je pak používán ve smyslu všech společných závazků s nedělitelným plněním.<sup>5</sup>

[15.] Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že předmětem dílčích společných závazků může být pouze plnění dělitelné.

[16.] Pokud lze dluh splnit pouze společnou činností všech spoludlužníků, není možné, aby věřitel požadoval celé plnění po kterémkoliv ze spoludlužníků.

[17.] Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba vykládat právní úkony vyjádřené slovy nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Citované ustanovení předpokládá, že o obsahu právního úkonu může vzniknout pochybnost, a pro ten případ formuluje pravidla, která ukládají soudu, aby tyto pochybnosti odstranil výkladem. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu. Podle ustálené judikatury soudů výklad právního úkonu může směřovat jen k objasnění toho, co v něm bylo projevováno a vůle jednajícího se při výkladu právního úkonu vyjádřeného slovy uplatní, jen není-li v rozporu s jazykovým projevem; tato pravidla se použijí i při výkladu písemného právního úkonu.

[18.] Tato pravidla chrání autonomii vůle jednajícího subjektu, protože podle nich má případně vadou nedotčená část právního jednání vyvolávat právní následky jen tehdy, když to odpovídá vůli jednajícího subjektu. Proti vůli jednajícího mu nemá být vnuceno torzo právního jednání, když je chtěl jen a pouze jako celek.

---

<sup>2</sup> KNAPP, Viktor a kol. Československé občanské právo. Svazek I. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Orbis, 1974, s. 468.

<sup>3</sup> LAVICKÝ, Petr. Solidární závazky. Praha: C. H. Beck, 2004, str. 30

<sup>4</sup> Srov. FIALA, Josef a kol. Občanský zákoník. Komentář. II. Díl. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2009, s. 892.

<sup>5</sup> Srov. ELIÁŠ, Karel a kol. Občanský zákoník. Velký akademický komentář: úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1. 4. 2008. 2. Svazek. Praha: Linde, 2008, s. 1449.

### III. Posouzení případu

[19.] V posuzovaném případě byly mezi statutárním městem Olomouc a jednotlivými družstvy na straně jedné a fyzickými osobami na straně druhé uzavírány smlouvy o smlouvách budoucích, v nichž se jednotlivé smluvní strany zavázaly vstoupit do smluvního vztahu, jejichž předmětem měl být převod vlastnictví k bytové jednotce a spoluvlastnickému podílu na společných částech budovy a pozemku. Předmětem realizačních smluv - kupních smluv – měly být jednotlivé bytové jednotky, jež však v okamžiku uzavírání smluv přípravných nebyly právně vymezeny (de iure neexistovaly).

[20.] V rámci posuzování obligatorních náležitostí smluv o smlouvách budoucích týkajících se převodu vlastnického práva k bytovým jednotkám a k nim náležejícím podílům na společných částech budovy a pozemku došlo v průběhu času k významnému výkladovému posunu.

[21.] Jde-li o „byt“, pak předmětem převodu vlastnického práva v rozhodném období do 31. 12. 2013 mohly být jen „jednotky“ v režimu zákona č. 72/1994 Sb.<sup>6</sup> Tomu odpovídá důsledek, aby rovněž závazek ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě, odpovídal požadavkům uvedeného zákona. Současně platí, že k platnosti smlouvy o smlouvě budoucí stačí dohoda účastníků o podstatných náležitostech zamýšlené smlouvy, přičemž požadavku určitosti vyhovuje, je-li její předmět označen tak, aby nebyl zaměnitelný s jiným předmětem; smlouva nemusí nutně obsahovat všechny formální náležitosti budoucí smlouvy (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. července 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99). **Obligatorní (podstatné) náležitosti smlouvy o převodu bytové jednotky, tj. takové, o kterých musí být dosaženo dohody již v rámci smlouvy o smlouvě budoucí, vyjmenovává ustanovení § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů.** Bez dohody o nich by nemohla být uzavřena platná smlouva o převodu bytové jednotky ani smlouva o budoucí převodní smlouvě. Je tomu tak proto, že v souvislosti s převodem jednotky musí být upraveny poměry ke společným částem domu. Určení společných částí domu včetně určení, které části domu jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, je významné pro závěr o tom, v jakém rozsahu se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu.<sup>7</sup>

[22.] Skutečnost, že s vlastnictvím bytové jednotky je neoddělitelně spjato i užívání společných prostor domu a spoluvlastnické právo k těmto prosto-

---

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 859/2002

<sup>7</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1407/2010



rá, si žádá, aby byly ve smlouvě o smlouvě budoucí zahrnuty (tedy náležitým způsobem vymezeny) i zákonné náležitosti tyto otázky řešící.<sup>8</sup> Tyto náležitosti však posuzované smlouvy o smlouvách budoucích postrádají.

[23.] K náležitostem smlouvy o smlouvě budoucí kupní stran bytové jednotky se též vyslovil Ústavní soud. Předně připomněl, že při výkladu právních úkonů je nutno přihlížet k tomu, že jejich autoři, často laici, nejsou schopni ve smluvním textu dohodnout podstatu závazku pomocí pregnantní terminologie. Právní formalismus orgánů veřejné moci a jimi vznášené přehnané nároky na formulaci smlouvy proto nelze z ústavněprávního hlediska akceptovat, neboť evidentně zasahují do smluvní svobody občana, vyplývající z principu priority občana nad státem, jak je upraven v čl. 1 Ústavy a z principu smluvní volnosti (čl. 2 odst. 4 Ústavy a čl. 2 odst. 3 Listiny). **Jedním ze základních principů výkladu smluv je proto přednost výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li samozřejmě oba tyto výklady možné.** Ústavní soud považoval vymezení předmětu smlouvy za dostatečně určité a interpretačně jasné ve slovech: „Bytová jednotka, jejímž současným nájemcem je stěžovatel,“ s konkrétním vymezením obytného domu, včetně údajů z katastru nemovitostí. Naopak požadavek obecného soudu, aby ve smlouvě o smlouvě budoucí byla předmětná nemovitost vymezena v souladu se zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v tehdy platném znění, se vyznačovalo formalismem, který nelze klást na smluvní strany tohoto závazkového vztahu, neboť na rozdíl od realizační smlouvy je smlouva o smlouvě budoucí jiným smluvním ujednáním než hlavní kupní smlouva, a nemusí tak nutně obsahovat všechny formální náležitosti budoucí smlouvy. I v této části tedy shledal rozhodnutí obecného soudu za rozporné s opakovaně vyřčenými zásadami interpretace právních úkonů a ochranou autonomie vůle stran závazkových vztahů z důvodu přílišného formalismu.<sup>9</sup>

[24.] V dalším Ústavním soudem posuzovaném případě smluvní strany uzavíraly smlouvy o smlouvě budoucí a soudy o nich rozhodovaly v době, kdy právní úprava, obsažená v zákoně č. 72/1994 Sb., byla úpravou účinnou a platnou, a Ústavní soud neměl důvod jakkoliv zpochybňovat účel zde zakotveného požadavku na vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu coby obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytu, který spočívá především v potřebě určení rozsahu, v jakém se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. Současně Ústavní soud vyslovil názor, že obecný soud v projednávaném případě splnění tohoto požadavku na obligatorní vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu vyložil příliš restriktivním způsobem a při výkladu příslušných ustanovení

<sup>8</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2014, sp. zn. 33 Cdo 466/2012

<sup>9</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 8. 10. 2014, sp. zn. II. ÚS 2095/14

smlouvy o smlouvě budoucí postupoval v rozporu s výše předestřeným principem výkladu smluv, neboť upřednostnil výklad zakládající neplatnost předmětné smlouvy, ačkoliv z následného chování smluvních stran zřetelně vyplývá, že jimi takto učiněný konkrétní projev vůle (vymezení spoluvlastnických podílů stěžovatelů ke společným částem domu a jejich zamýšlený převod) byl pro ně dostatečně srozumitelný, určitý a současně i závazný, což ostatně následně i dostatečně potvrdily uzavřením uvedené kupní smlouvy. Za dané situace, kdy je stavba bytového domu teprve realizována, je tak dle Ústavního soudu objektivně téměř nemožné v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí vždy dostat požadavku na bližší a specifičtější konkretizaci (kupříkladu uvedením přesných výměrů v m<sup>2</sup>) v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem (teprve budovaného) domu, jak jej restriktivně dovedl obecný soud ze znění ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb.<sup>10</sup>

[25.] Nejvyšší soud následně akcentoval rozdílné skutkové okolnosti, kdy zdůraznil, že Ústavní soud řešil případ, v němž se účastníci smlouvy o smlouvě budoucí následně uzavřeli i realizační kupní smlouvu, na jejímž základě se stali vlastníky bytové jednotky a v ní konkrétně vymezeného podílu na společných částech bytového domu, přičemž platnost smlouvy se posuzovala ve vztahu k právu na zaplacení smluvní pokuty sjednané ve smlouvě o smlouvě budoucí pro případ opožděně uskutečněného převodu. Naproti tomu předmětem řízení ve věci projednávané před Nejvyšším soudem realizační smlouva dosud uzavřena nebyla a posuzován je nárok na vrácení peněžitého plnění (z titulu bezdůvodného obohacení), které žalobce poskytl žalovaným na základě smlouvy o smlouvě budoucí. V posuzovaném případě tak nelze při úvaze o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí zohlednit následné chování smluvních stran v podobě uzavření realizační smlouvy, na jejímž základě bylo převedeno vlastnické právo k bytové jednotce a k podílu na společných částech bytového domu, jak v citovaném nálezu označil Ústavní soud; zejména z tohoto důvodu jsou uvedené závěry pro danou věc nevyužitelné.<sup>11</sup> Tím byl judikatorní dopad nálezu Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14 do pravotvorby Nejvyššího soudu omezen.

[26.] Následně Nejvyšší soud posuzoval případ, v němž seznal, že „*je-li ve Smlouvách uvedeno, že předmětem budoucí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky má být jednotka, která vznikne (na základě prohlášení vlastníka budovy) z bytu konkretizovaného číslem, jehož nájemcem je budoucí kupující, jedná se o dostatečně určité vymezení předmětu smlouvy.*“ Platí-li obecně (pro všechny závazky), že pro závěr o platnosti smlouvy o smlouvě budoucí postačí, dohodly-li se strany o podstatných náležitostech budoucí smlouvy, a že na smlouvu o smlouvě budoucí nelze klást stejné nároky na splnění

<sup>10</sup> srov. nálezu Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14

<sup>11</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 4. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4978/2015

zákonem stanovených podmínek pro uzavření realizační smlouvy, není důvod, aby pro smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k jednotce platila jiná pravidla (jak vyplývá i z odůvodnění výše citovaného rozsudku sp. zn. 33 Cdo 4404/2008). Považoval-li v minulosti Nejvyšší soud v některých svých ojedinělých rozhodnutích (na rozdíl od výše citované judikatury) za obligatorní náležitost smlouvy o smlouvě budoucí o převodu jednotky i vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 1. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1556/2012), pak tuto jeho rozhodovací praxi usměrnil nálezem Ústavní soud sp. zn. II. ÚS 2124/14 ze dne 26. 1. 2016 (N 13/80 SbNU 163) s odkazem na pasáž, že „není důvod jakkoliv zpochybňovat účel požadavku na vymezení převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu coby obligatorní náležitosti smlouvy o převodu bytu, který spočívá především v potřebě určení rozsahu, v jakém se vlastník bytové jednotky bude podílet jak na správě, tak i na nákladech údržby společných částí domu. Současně nelze přisvědčit závěru, že uvedené podmínky (splnění obligatorních náležitostí dle zákona o vlastnictví bytů) je třeba stejnou měrou klást jak na samotnou smlouvu o převodu bytu, tak i na smlouvu o smlouvě budoucí, v níž teprve smluvní strany vyjadřují svou vůli v budoucnu uzavřít kupní smlouvu (smlouvu o převodu bytu), přičemž považují za vhodné a žádoucí již nyní vymežit její některé klíčové parametry a podmínky. Ostatně v praxi se tento kontraktační postup vyskytuje relativně často právě v souvislosti s prodejem bytů v plánovaných či již započatých, nicméně zdaleka nedokončených projektech výstavby nových bytových domů či komplexů, kdy již v průběhu realizace stavby dochází k uzavírání příslušných smluv týkajících se převodu jednotlivých bytových jednotek. Často by tak bylo objektivně téměř nemožné v době uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí vždy dostát požadavku na bližší a specifičtější konkretizaci v budoucnu převáděných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu“.<sup>12</sup>

[27.] V časově navazujícím rozhodnutí pak Nejvyšší soud dovodil, že není pochyb o tom, že smlouva o smlouvě budoucí musí pod sankcí neplatnosti obsahovat ujednání o podstatných náležitostech budoucí smlouvy, tj. v projednávaném případě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony /zákon o vlastnictví bytů/, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále jen „zákon č. 72/1994 Sb.“), a to **v rozsahu, který je podmíněn tím, zda jde o jednotku již existující nebo o jednotku, která teprve vznikne na základě prohlášení vlastníka budovy** (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99, ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 28 Cdo 859/2002, ze dne 24. 2. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4404/2008, ze dne 31. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 1407/2010,

---

<sup>12</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2147/2016

ze dne 15. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2147/2016, náleží Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 2124/14).<sup>13</sup>

[28.] Z vývoje judikatury soudů ČR lze dovodit, že původně vyžadované přesné vymezení spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku již není soudy považováno za obligatorní část smlouvy o smlouvě budoucí, která zakládá práva a povinnosti pouze mezi smluvními stranami. Tento požadavek však i nadále trvá u samotných realizačních smluv, jejichž prostřednictvím dochází k převodu vlastnického práva na nabyvatele.

[29.] **Shora uvedené závěry nemění ani stav, kdy je smlouva o smlouvě budoucí uzavírána dle obč. zák. s náležitostmi podle zákona o vlastnictví bytů, ale jednotka samotná je následně (po změně právní úpravy v podobě rekonstrukce soukromého práva) vymezena až podle o. z., který zákon o vlastnictví bytů nahradil.** Stačí pouze, je-li mezi stranami nesporné, co mělo být předmětem smluvního závazku.

[30.] K institutu smlouvy o budoucí smlouvě (*pactum de contrahendo*) se Nejvyšší soud vrátil v časově navazujícím rozhodnutí s tím, že se jím zakládá mezi subjekty smluvní (kontraktační) povinnost. Podstata smlouvy o uzavření budoucí smlouvy spočívá v tom, že si její subjekty v souladu se širokou smluvní volností písemně shodně a tím závazně ujednají, že spolu do sjednané doby uzavřou smlouvu, na jejichž podstatných náležitostech se musí dohodnout. Není-li do dohodnuté doby hlavní (realizační) smlouva uzavřena a povinný subjekt návrh na uzavření realizační smlouvy nepřijme vůbec či realizační smlouvu podle předjednaných podmínek a náležitostí odmítne uzavřít, může se oprávněný subjekt do jednoho roku od doby, kdy měla být realizační smlouva uzavřena, domáhat ochrany u soudu (§ 50a odst. 2 obč. zák.). Děje se tak žalobou požadující nahradit prohlášení vůle subjektu, který odmítá realizační smlouvu uzavřít buď vůbec, nebo podle předjednaných náležitostí soudním rozhodnutím (§ 161 odst. 3 o.s.ř.). Smlouva o smlouvě budoucí musí obsahovat všechny nezbytné obsahové i formální náležitosti budoucí smlouvy odpovídající smluvnímu typu, ke kterému se vztahuje. Jestliže si strany sjednaly ve smlouvě o smlouvě budoucí, že součástí hlavní smlouvy bude i vedlejší ujednání, nelze rozhodnutím nahradit projev vůle účastníka, který odmítl budoucí smlouvu uzavřít, jestliže hlavní smlouva neobsahuje všechny předjednané náležitosti (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4087/2008). **Nejvyšší soud již dříve dovodil, že účelem smlouvy o smlouvě budoucí není vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí, nýbrž pouze uzavření budoucí smlouvy; proto postačuje označení předmětu ve smlouvě o smlouvě budoucí tak, aby byl nezaměnitelný s**

---

<sup>13</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2018, sp. zn. 33 Cdo 2667/2017

**jiným předmětem** (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2000, sp. zn. 30 Cdo 1244/99).<sup>14</sup>

- [31.] Ačkoli nejsou důvody v případě neplatnosti jednotlivých smluv plynoucí ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, předmětem tohoto stanoviska, je podstatné se zabývat otázkou, zda a do jaké míry má neplatnost části smlouvy (v tomto případě převodu závazku jednoho z budoucích prodávajících uzavřít s budoucím kupujícím smlouvu na jeho spoluvlastnický podíl) vliv na platnost zbylých částí.
- [32.] V obecné rovině lze převzít závěr, který Nejvyšší soud formuloval v řadě svých rozhodnutí týkajících se následků neplatnosti jedné z komplexu více smluv (srovnej rozsudky ze dne 30. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 838/2000, ze dne 19. 3. 2014, sp. zn. 30 Cdo 531/2014, ze dne 17. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 2635/2014, stejně jako rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 26. 11. 1993, sp. zn. 4 Cz 124/92, publikovaný v časopise Právní rozhledy pod č. 3/1993), totiž že **je-li do jedné listiny pojato více právních úkonů, je třeba z hlediska § 35 odst. 2 obč. zák. zkoumat, zda jde o právní úkony navzájem od sebe oddělitelné a způsobilé samostatné existence nebo zda je nutno smlouvu pojímat jako jeden nedílný celek**. Rozhodujícím kritériem přitom zůstává vůle smluvních stran, jejichž stanovisko k dané otázce je proto vždy třeba zjistit. Podle § 35 odst. 2 obč. zák. je třeba vykládat právní úkony vyjádřené slovy nejenom podle jejich jazykového vyjádření, ale zejména též podle vůle toho, kdo právní úkon učinil, není-li tato vůle v rozporu s jazykovým projevem. Citované ustanovení předpokládá, že o obsahu právního úkonu může vzniknout pochybnost, a pro ten případ formuluje pravidla, která ukládají soudu, aby tyto pochybnosti odstranil výkladem. Určitost písemného projevu vůle je objektivní kategorií a takový projev vůle by neměl vzbuzovat důvodné pochybnosti o jeho obsahu ani u osob, které nejsou účastníky daného smluvního vztahu. Podle ustálené judikatury soudů výklad právního úkonu může směřovat jen k objasnění toho, co v něm bylo projevováno a vůle jednajícího se při výkladu právního úkonu vyjádřeného slovy uplatní, jen není-li v rozporu s jazykovým projevem; tato pravidla se použijí i při výkladu písemného právního úkonu. Jazykové vyjádření právního úkonu musí být vykládáno nejprve prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho soud posoudí na základě provedeného dokazování, jaká byla skutečná vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy. Podmínkou pro přihlídnutí k vůli účastníků však je - jak již bylo zmíněno - to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle ustanovení § 35 odst. 2 obč. zák. totiž nemůže nahrazovat či

---

<sup>14</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2019, sp. zn. 33 Cdo 2035/2018



měnit již učiněné projevy vůle; použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního úkonu vyjádřeného slovy byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního ujednání (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2012, sp. zn. 33 Cdo 2978/2010, ze dne 22. 8. 2001, sp. zn. 25 Cdo 1569/99).

[33.] Z ust. § 41 obč. zák. vyplývá, že pokud lze od sebe právní úkony oddělit, nemá neplatnost jedné části vliv na platnost částí zbylých.

[34.] Předpokladem aplikace § 41 obč. zák. je především oddělitelnost neplatné části od zbytku právního jednání. Neoddělitelnost (či oddělitelnost) se posuzuje vzhledem k povaze právního jednání, k jeho obsahu nebo k okolnostem, za nichž k právnímu jednání došlo. Z podkladového materiálu (jednotlivých listů vlastnictví) vyplývá, že družstva a statutární město Olomouc byly v době uzavírání přípravné smlouvy vlastníky rozdílných nemovitých věcí, nyní jsou podílovými spoluvlastníky bytových jednotek. Tyto podíly tak představují již ze své podstaty dělitelná plnění, které může poskytnout statutární město Olomouc i družstva nezávisle na sobě, a to aniž by byla dotčena jejich podstata a hodnota. Takové dělitelné plnění jedním z budoucích prodávajících mělo a nadále má pro budoucího kupujícího smysl a hodnotu. Současně jsou družstva výlučnými vlastníky pozemků pod stavbami, v nichž se byty nacházejí, a ani v tomto ohledu převodu vlastnického práva nic nebrání.

[35.] Z hlediska právního jednání tak lze uzavřené přípravné smlouvy chápat jako nezávislý závazek statutárního města Olomouc převést na budoucího kupujícího svůj spoluvlastnický podíl na bytové jednotce a na společných částech budovy a závazek družstva převést na budoucího kupujícího svůj spoluvlastnický podíl na bytové jednotce, na společných částech budovy a na pozemku.

[36.] Z ustanovení § 41 obč. zák. nevyplývá, že by následkem neplatnosti části právního jednání byla vždy neplatnost celého právního jednání. Jestliže by rozumný jednatel při znalosti věci učinil chtěl uskutečnit alespoň část zamýšlených následků, je nutné dát průchod částečné neplatnosti.<sup>15</sup>

[37.] Bylo-li by shledáno, že závazek některého z budoucích prodávajících je z jakékoli příčiny neplatný, nemá tato neplatnost vliv na platnost závazku druhého z prodávajících. Stále totiž platí zásada *in favorem contractus* (preferencie platnosti právních jednání před jejich neplatností), podle níž se má na právní jednání nahlížet spíše jako na platné než neplatné. Ačkoli tato zásada nebyla v obč. zák. narozdíl od o. z. výslovně zakotvena, její platnost

---

<sup>15</sup> BEDNÁŘ, V., BEZOUŠKA, P., DAVID, O., DÁVID, R., FIALA, J., HANDLAR, J., HOCHMANN, V., HURDÍK, J., KINDL, M., KINDL, T., KOVÁŘ, O., KOZÁK, L., LASÁK, J., LAVICKÝ, P. a kol. [Zrušeno] Občanský zákoník: Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2021-6-22]. ASPI\_ID KO40\_1964CZ. Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz). ISSN 2336-517X.



dovodila soudní praxe: „dalším základním principem výkladu smluv je prioritou výkladu, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Je tak vyjádřen a podporován princip autonomie smluvních stran, povaha soukromého práva a s ním spojená společenská a hospodářská funkce smlouvy. Neplatnost smlouvy má být tedy výjimkou, nikoliv zásadou. Tento výkladový argument přesahuje český právní řád, prolíná se právními řády západní právní kultury a má charakter obecného principu právního [viz např. Lando O., Beale H. (eds.), *Principles of European Contract Law. Parts I and II. 2nd ed.* Kluwer Law International 2000, článek 5:106]. Není tedy ústavně konformní a je v rozporu s principy právního státu vyvěrajícími z čl. 1 Ústavy ČR taková praxe, kdy obecné soudy preferují zcela opačnou tezi, upřednostňující výklad vedoucí k neplatnosti smlouvy před výkladem neplatnost smlouvy nezakládajícím“.<sup>16</sup>

## IV. Závěr

[38.] Zpracovatelé tohoto stanoviska došli ke zjištění, že **v rámci zkoumaného rozsahu platnosti nemohou být Smlouvy mezi budoucími kupujícími a jednotlivými Družstvy dotčeny (potenciální) právní vadou spočívající v porušení zákona o obcích. Plnění obou budoucích prodávajících je ve vztahu k budoucím kupujícím (od)dělitelné.**

[39.] Judikatura ve vztahu k podstatným náležitostem smlouvy o smlouvě budoucí k bytové jednotce, která právně neexistuje (pro absenci prohlášení vlastníka), se vyvíjí a poslední soudní rozhodnutí představují odklon od přísného výkladu k výkladu méně přísnému.

[40.] **Mezi budoucími kupujícími a Družstvy byly založeny právní poměry. Jejich vypořádání (splnění práv a povinností) je soudně vynutitelné vč. eventuálních souvisejících nároků (náhrada škody).** Náklady s tím spojené zpravidla nese strana, která by byla v soudním řízení neúspěšná.

\* \* \* \*

Autoři zdůrazňují, že podané stanovisko vychází z jejich odborných znalostí a právního přesvědčení, za jehož správnost s ohledem na stav právního vývoje k době jeho zpracování advokátní kancelář odpovídá. Závaznost stanoviska je omezena tím, že interpretace předmětných právních norem není vždy jednotná a vývoj judikatury i doktrinárních názorů není ukončen; tento fenomén může závěry odborného vyjádření změnit či zvrátit a odpovědnost za rozhodnutí o konkrétní realizaci právních norem zůstává plně na objednateli. V souladu

---

<sup>16</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 14. 4. 2005, sp. zn. I. ÚS 625/03

*s tím je nutno respektovat, že ne vždy a všemi musí být zde vyslovené právní názory sdíleny.*

V Praze dne 23. června 2021

Matoušek a Selucká, advokátní kancelář s.r.o.

.....  
Mgr. Ludvík Matoušek,  
advokát a jednatel

.....  
Prof. JUDr. Markéta Selucká, Ph.D.,  
advokátka a jednatelka