



Advokátní kancelář  
JUDr. Radek Závodný  
se sídlem Litovelská 1340/2C, Olomouc, PSČ 779 00

zapsán u ČAK pod ev.č. 12802, IČ: 720 13 273  
telefon: + 420 604 646 024  
email: zavodny.ak@seznam.cz  
č.ú. 232484980/0300  
www.akzavodny.cz

V Olomouci dne 30.8.2021

Nejvyšší soud ČR

prostřednictvím

Okresního soudu v Olomouci  
tř. Svobody 16  
779 00 Olomouc

ke sp.zn. 11 C 345/2019

žalobkyně: *RP* nar. , bytem

právně zastoupena: JUDr. Radkem Závodným, advokátem se sídlem Litovelská 1340/2c,  
Nová Ulice, 779 00 Olomouc

žalovaný: **1) Družstvo Olomouc, Jižní**  
IČ: 258 61 255, se sídlem Školní 202/2, Olomouc  
**2) Statutární město Olomouc**  
IČ: 002 99 308, se sídlem Horní náměstí 1, Olomouc

DVOJMO

přílohy:  
plná moc

### Dovolání žalobkyně

proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci  
ze dne 27.5.2021, č.j. 69 Co 7/2021 - 965

## I.

Dne 27.5.2021 vydal Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozsudek č.j. 69 Co 7/2021-965, kterým potvrdil rozsudek Okresního soudu v Olomouci č.j. 11 C 345/2019-891 ze dne 14.10.2020.

Předmětným rozsudkem Okresního soudu v Olomouci ze dne 14.10.2020, č.j. 11 C 345/2019-891, byla zamítnuta žaloba žalobkyně, aby bylo určeno, že smlouva o smlouvě budoucí kupní o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu a pozemku s předmětem budoucí smlouvy bytem č. 31 ve 4. NP v k.ú. Slavonín, Topolová 424/9 na pozemku parc.č. 812/24 s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku ze dne 18.2.2009, uzavřená mezi žalobkyní na straně jedné a žalovaným 1. a žalovaným 2. na straně druhé, je platná a účinná a tento smluvní závazkový vztah mezi účastníky trvá.

Dovoláním napadený rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci byl právnímu zástupci žalobce doručen dne 30.6.2021.

S výše uvedeným rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci žalobce v plném rozsahu nesouhlasí a podává proto němu v zákonné lhůtě toto dovolání, které odůvodňuje následovně.

## II.

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci, jako soud odvolací, se plně ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, který určovací žalobu žalobkyně zamítl z důvodu, že podle soudu prvního stupně nemá žalobkyně na podané žalobě (a tedy na určení, že předmětná smlouva uzavřená mezi účastníky je platná) naléhavý právní zájem.

Při odůvodnění svého rozhodnutí soud prvního stupně odkázal na judikaturu (dřívější) rozhodnutí NS ČR sp.zn. 22 Cdo 2147/99 a sp.zn. 2 Odo 50/96 a s odkazem na tato rozhodnutí nedovodil u žalobkyně naléhavý právní zájem na určení platnosti předmětné smlouvy o smlouvě budoucí a na určení, že závazkový právní vztah mezi účastníky trvá, neboť jejich určením by se právní postavení žalobkyně žádným způsobem nezměnilo. Naléhavý právní zájem by žalobkyně dle soudu prvního stupně za daného stavu měla tehdy, pokud by neměla k dispozici jiný právní instrument, jehož prostřednictvím by účinněji mohla hájit svá práva. V souzené věci je dle názoru soudu prvního stupně takovýmto právním nástrojem žaloba na nahrazení projevu vůle.

Naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je dle soudu prvního stupně dán zejména tam, kde by bez tohoto určení bylo ohroženo právo žalobce nebo kde by se bez tohoto určení jeho právní postavení stalo nejistým. Naléhavý právní zájem na určení však může být dán i v případě, kdy by bylo možno žalovat na plnění, jestliže se určovací žalobou vytváří pevný právní základ pro právní vztahy účastníků a předejde-li se tak případně dalším sporům o plnění, nebo jestliže žalobou na plnění nelze řešit celý obsah a dosah sporného právního vztahu nebo práva. Žaloba o určení ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř. není zpravidla opodstatněna tehdy, má-li požadované určení jen povahu předběžné otázky ve vztahu k posouzení, zda tu je či není právní vztah nebo právo, a to zejména tehdy, jestliže taková předběžná otázka neřeší nebo nemůže (objektivně vzato) řešit celý obsah nebo dosah sporného právního vztahu nebo práva. Stav ohrožení práva žalobce nebo nejistota v jeho právním postavení se totiž v takovém případě neodstraní toliko tím, že bude vyřešena předběžná otázka,

z níž bez dalšího právní vztah (právo) významný pro právní poměr účastníků ještě nevyplývá, ale až určením, zda tu právní vztah nebo právo je či není.

Odvolací soud se s názorem okresního soudu o nedostatku naléhavého právního zájmu žalobkyně ztotožnil. Dle odvolacího soudu má žalobkyně jinou možnost ochrany svých práv, a to žalobu na nahrazení projevu vůle. Toto je dle odvolacího soudu hlavní a dostačující důvod pro zamítnutí žaloby, když i dle názoru odvolacího soudu je na místě žalovat rovnou na plnění.

Jestliže například právní otázka platnosti či neplatnosti smlouvy má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu (například vlastnictví), není zpravidla dán naléhavý právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo o určení existence práva nebo právního vztahu.

Žalobkyně v rámci odvolacího řízení argumentovala také tím, že je stále v nájemním vztahu s oběma žalovanými a byla v něm i v době podání žaloby. S ohledem na znění smlouvy o budoucí smlouvě, zejména pak její čl. III., totiž lhůta pro uzavření smlouvou o budoucí smlouvě předvídané smlouvy o převodu vlastnictví k bytu nastane až po ukončení nájemního vztahu.

Mezi žalobkyní a žalovanými není sporné, že ze strany žalobkyně byly splněny všechny podmínky pro uzavření kupní smlouvy předvídané smlouvou o budoucí smlouvě. K uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k bytu však do dnešního dne nedošlo, ačkoliv byli oba žalovaní k uzavření smlouvy ze strany žalobkyně vyzváni. Důvodem neuzavření smlouvy o převodu vlastnictví bytu je dle sdělení obou žalovaných skutečnost, že napříč Českou republikou jsou zpochybňovány platnosti stejných či obdobných smluv o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví bytů, které byly vybudovány před 20-ti lety za podpory dotace ze státního rozpočtu a také z peněžních prostředků budoucích kupujících (tedy osob ve stejném postavení jako žalobkyně). V dotačních podmínkách pak byla povinnost žalovaných po dobu 20-ti let předmětné byty mít ve vlastnictví a tedy je nepřevést do vlastnictví třetích osob. Z tohoto důvodu byly na tyto byty uzavírány s jejich nájemníky, kteří výstavbu bytů spolufinancovali, smlouvy o budoucí smlouvě na převod takového bytu.

Jelikož zde vyvstali pochybnosti o platnosti či neplatnosti předmětných smluv o budoucí smlouvě, které mimo jiné stanovovali také budoucí kupní cenu, odmítli oba žalovaní smlouvy o převodu vlastnictví k bytu uzavírat do doby, než bude soudním rozhodnutím postaveno najisto, zda jsou smlouvy o budoucí smlouvě platné.

Proto žalobkyně neměla jinou možnost než se obrátit s podanou určovací žalobou na soud. Jak již žalobkyně uvedla výše, je podstatné znění čl. III. smlouvy o budoucí smlouvě, které stanovuje, že nájemní smlouva má být uzavřena do 3 měsíců po skončení trvání nájemního vztahu. Za situace, kdy však oba žalovaní zpochybňují platnost smlouvy o budoucí smlouvě si nemůže žalobkyně dovolit riskovat své právní postavení, ukončit současný nájemní vztah s oběma žalovanými, aby mohla nastat skutečnost předvídaná čl. III. smlouvy o budoucí smlouvě, a tedy mohla podat žalobu na nahrazení projevu vůle.

Dle znění čl. III. smlouvy o budoucí smlouvě totiž nebude možné ze strany žalobkyně žalovat na plnění dříve, než skončí nájemní vztah žalobkyně a žalovaných. Jinými slovy tedy aby mohla žalobkyně žalobu na plnění (na nahrazení projevu vůle podat), musela by nejprve ukončit svůj nájemní vztah s žalovanými, resp. jej opětovně neprodloužit. Tím se ale žalobkyně dostane do velmi nejistého postavení a hrozby podání žaloby na vyklizení ze strany žalovaných, a to jen pro to, aby mohla podat žalobu na nahrazení projevu vůle.

### III.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu je dovolání přípustné, když žalobkyně má za to, že dovoláním napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, která je dovolacím soudem doposud rozhodována rozdílně a je namístě, aby ji dovolací soud posoudil jinak.

Přípustnost dovolání žalobce je tak dána dle § 237 o.s.ř.

Žalobkyně má za to, že s ohledem na vše výše uvedené a podmínky sjednané ve smlouvě o budoucí smlouvě je namístě, aby Nejvyšší soud ČR rozhodl otázku naléhavého právního zájmu v případě žaloby na určení platnosti smlouvy o budoucí smlouvě odlišně od své dosavadní rozhodovací praxe, neboť bez tohoto určení bude právní postavení žalobkyně nejisté a s ohledem na znění smlouvy o budoucí smlouvě, o jejíž platnosti by mělo být rozhodováno, není možné podat žalobu na nahrazení projevu vůle, aniž by se právní postavení žalobkyně stalo nejistým.

**Na základě výše uvedeného, proto žalobkyně navrhuje, aby Nejvyšší soud ČR dle § 243e o.s.ř. vydal rozsudek, kterým napadené rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě – pobočka v Olomouci č.j. 69 Co 7/2021-965 ze dne 27.5.2021, jako soudu odvolacího, a také mu předcházející rozsudek Okresního soudu v Olomouci č.j. 11 C 345/2019-891 ze dne 14.10.2020, jako soudu prvního stupně, v celém rozsahu zruší a dle § 243e odst. 2 o.s.ř. vrátí věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení.**

*R.P.*  
V.Z.

JUDr. Radek Závodný, advokát

**JUDr. Radek ZÁVODNÝ**  
advokátní kancelář  
IČ: 720 11 273 I.S.Z.: CAK 12802  
Litovelská 13/150 779 00 OLOMOUČ  
E-mail: radek@seznam.cz

JUDr. Radek Závodný, advokát