



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Okresní soud v Olomouci rozhodl samosoudkyní JUDr. Jaroslavou Jechovou ve věci

žalobkyně: **R. P.** i, narozená

zastoupená advokátem JUDr. Radkem Závodným  
sídlem Litovelská 1340/2C, 779 00 Olomouc

proti

žalovaným:

1. **Družstvo Olomouc, Jižní**, IČO 25861255  
sídlem Školní 202/2, 779 00 Olomouc

2. **Statutární město Olomouc**, IČO 00299308  
sídlem Horní náměstí 1, 779 11 Olomouc

zastoupený advokátem Mgr. Ing. Petrem Konečným  
sídlem Na Střelnici 1212/39, 779 00 Olomouc

za účasti vedlejšího účastníka **A. S.**, narozené  
bytem

zastoupená advokátem Mgr. Zdeňkem Jouklem  
sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno

**o určení platnosti smlouvy**

**takto:**

I. Žaloba žalobkyně, aby bylo určeno, že smlouva o smlouvě budoucí 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 parcela 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, **se zamítá**.

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

1. Podanou žalobou se žalobkyně domáhala určení, že smlouva o smlouvě budoucí 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 parcela 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. Žalobu odůvodnila tím, že jako budoucí kupující dne 18. 2. 2009 uzavřela s oběma žalovanými jako budoucími prodávajícími a jako podílovými spoluvlastníky domu č. p. 424 v části obce Slavonín, zapsaného na LV č. 1134 v k. ú. Slavonín, smlouvu o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu a pozemku s předmětem budoucí smlouvy bytem č. 31 ve 4. NP domu Topolová 424/9 v k. ú. Slavonín stojícího na pozemku parcele č. 812/24 s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku. Dle této smlouvy má dojít k převodu předmětného bytu do vlastnictví žalobkyně ve lhůtě 3. měsíců po uplynutí doby sjednaného trvání nájemní smlouvy, tj. do 3. měsíců po datu 31. 8. 2020. Od roku 2009 žalobkyně řádně plní podmínky předmětné smlouvy, ale i navazujících smluv o nájmu, které byly uzavírány vždy na dobu určitou, poslední byla uzavřena dne 20. 3. 2018. V létě roku 2019 se k žalobkyni dostaly informace, podle nichž by měl převod bytu v ujednané lhůtě ohrožen či dokonce, že k převodu bytu nedojde vůbec z důvodu neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, která byla údajně „zjištěna“ až cca po více než 10 letech od jejího uzavření a plnění. K dotazu žalobkyně dopisem ze dne 17. 10. 2019 žalovaný 1., který vykonává správu nájemní smlouvy i smlouvy o smlouvě budoucí pro oba spoluvlastníky, odpověděl, že nemůže dle její žádosti potvrdit plnění předmětné smlouvy, resp. potvrdit převod předmětného bytu včetně podílu na domě a pozemku do jejího vlastnictví, a to z důvodu až následně vzniklých pochybností o platnosti této uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí. Jedná se o pochybnosti, které vedou k závěru, že předmětná budoucí smlouva je absolutně neplatná z důvodů, že nebyl dodržen postup dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v tehdy platném znění, když nebyl zveřejněn záměr obce prodat nemovitý majetek vyvěšením na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce, že nebyl dodržen postup dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v tehdy platném znění, když právní úkon neschválilo zastupitelstvo obce, že nebyl dodržen postup dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v tehdy platném znění, když při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá, odchylka od ceny musí být zdůvodněna, znalecký posudek není k dispozici, že budoucí smlouva neobsahuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu podle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a že nájemné je považováno za splátky kupní ceny, byt je po celou dobu užíván de facto zdarma, přestože hrazení nájemného je základní náležitostí nájemního vztahu, nelze připustit, aby majetek obce byl mnoho let užíván bezplatně jako výpůjčka, když smlouva o užívání bytu byla uzavřena jako klasická nájemní smlouva. Ze stanoviska žalovaného 1. je zřejmé, že žalovaný 1. mají obavu (popřípadě oba žalovaní) z porušení zákona při převodu dle neplatné smlouvy o smlouvě budoucí za podmínek v ní sjednaných.

Naléhavý právní zájem žalobkyně na určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, je daný, neboť žalobkyně zvažovala podání žaloby o nahrazení projevu vůle uzavřít předmětnou smlouvu o převodu, avšak neví v jakém stavu je prohlášení vlastníka k předmětnému domu a hlavně by muselo samotnou smlouvu schválit po zveřejnění tohoto záměru zastupitelstvo Statutárního města Olomouce, jehož projev vůle ani zveřejnění dle zákona o obcích nejde patrně nahradit

rozhodnutím soudu o nahrazení projevu vůle. Navíc se nejedná pouze o případ žalobkyně, ale i o případ řádově stovek dalších bytů. Postavením platnosti předmětné smlouvy na jisto lze předejít nejen v případě žalobkyně, ale i celé řadě dalších případů, soudím sporům ve velkém rozsahu s obdobným předmětem.

2. Statutární zástupce žalovaného 1. a zároveň právní zástupce žalovaného 2. ve vyjádření k žalobě navrhl zamítnutí žaloby s tím, že nárok uplatněný v žalobě oba žalovaní neuznávají, a to ani z části, ani co do základu. Odkázal na sporné skutečnosti, které zpochybňují platnost uzavřené smlouvy a které jsou obsaženy v dopise žalovaného 1. ze dne 17. 10. 2019, který zaslal žalobkyni. Aktuálně žalovaní nemohou potvrdit, zda je vůle k převodu, neboť o tom nejednalo zastupitelstvo, ale je zájem před dalším rozhodováním postavit na jisto platnost či neplatnost předmětné smlouvy, což může předejít celé řadě sporů řádově v desítkách či stovkách obdobných případů v městě Olomouci, popř. i dalších obcí.
3. V průběhu řízení statutární zástupce žalovaného 1. a zároveň právní zástupce žalovaného 2. uvedl, že oba žalovaní mají zájem byty převést, ovšem způsob převodu, jeho odůvodnění, účetní a daňové souvislosti závisí od výchozího právního vztahu, tj. zda je předmětná smlouva platná či nikoliv.  
První náměstek primátora Statutárního města Olomouc JUDr. Martin Major u jednání dne 16. 9. 2020 mj. uvedl: „...Stanovisko mé, vedení města, koalice, ale i opozice je naprosto jednoznačné, a to převést předmětné byty současným nájemníkům za podmínek sjednaných před 20 lety“.  
Náměstek primátora Statutárního města Olomouc Mgr. Matouš Pelikán u jednání dne 14. 10. 2020 uvedl „...Město chce byty převádět, nejde o otázku zda, ale jak, a proto rozhodnutí soudu je pro nás ve věci tak důležité“.
4. Vedlejší účastnice na straně žalobkyně **A.S.** souhlasila s žalobou žalobkyně, neboť v dané chvíli neuplynula doba, kdy bylo možno žalovat na plnění. S ohledem na protichůdná tvrzení obou žalovaných učiněných v průběhu řízení, z nichž následně vyplývá, že byty převádět chtějí, není důvod žalovat na určení.
5. V průběhu řízení vstoupili do řízení jako vedlejší účastníci na straně žalobkyně **A.S.**, s jejímž vstupem žalobkyně souhlasila u jednání soudu dne 18. 5. 2020, **M.P., K.P., L.J.** Následně oznámili vstup do řízení jako vedlejší účastníci na straně žalobkyně **P.K., R.V., J.M., V.R., A.Z., P.Č., L.S., P.F., P.F., F.V.**
6. Žalobkyně v podání ze dne 23. 6. 2020 vyslovila svůj nesouhlas se vstupem **E.Č.** do řízení jako vedlejšího účastníka na její straně. Podáním ze dne 7. 7. 2020 nedala svůj souhlas ani se vstupem **M.P., K.P., L.J., P.K., R.V., J.M., V.R., A.Z., P.Č., L.S., P.F., P.F., F.V.** jako vedlejších účastníků na její straně.
7. Během řízení nebyla žádným z účastníků vznesena námitka nepřipustnosti vstupu vedlejšího účastníka do řízení na straně žalobkyně. Od této námítky je třeba odlišit situace, kdy podporovaný účastník nesouhlasí, aby na jeho straně vystupoval vedlejší účastník. V takovém případě uplatněním tohoto nesouhlasu bez dalšího soudního rozhodování dochází k ukončení vedlejšího účastenství. Nutným předpokladem pro vstup vedlejšího účastníka do řízení totiž je, že hlavní podporovaný účastník souhlasí, aby na jeho straně vystupovala daná konkrétní osoba jako vedlejší účastník a že právě tato osoba jej bude ve sporu podporovat (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2004 sp. zn. 29 Odo 806/2002).
8. V průběhu řízení žalobkyně doplnila skutková tvrzení ohledně existence naléhavého právního zájmu na určení tak, že ve skutečnosti druhá a třetí smluvní strana předmětné smlouvy o smlouvě

budoucí deklarují svůj nezáměr uzavřít za současného stavu předvídanou kupní smlouvu, když dle jejich názoru zde existují právní skutečnosti, které by uzavření takové smlouvy mohly bránit, a sami odkázali žalobkyni, aby se svého nároku na uzavření kupní smlouvy na převod předmětné bytové jednotky domáhala v rámci soudního řízení. Žalobkyně má za to, že skutečně bez tohoto určení nebudou její práva na koupi předmětné bytové jednotky, která jí vyplývají z předmětné smlouvy o smlouvě budoucí, realizována. Záloha na budoucí kupní cenu, která jí byla zaplacená a v průběhu trvání smlouvy o smlouvě budoucí i dále placena, nebude v budoucnu případně zohledněna při uzavírání kupní smlouvy, když navíc nemá ani na jisto postaveno, zda vůbec a za jakých podmínek s ní žalovaní předmětnou předvídanou kupní smlouvu uzavřou. V současné době nemá žalobkyně jinou možnost, než žalovat na určení, když zde není přípustná za současného stavu jiná žaloba, např. na plnění či nahrazení projevu vůle. Bez tohoto určení soudu, zda právní vztah mezi žalobkyní a žalovanými existuje, je zcela nepochybně její postavení nejisté a naléhavý právní zájem žalobkyně na tomto určení je tak zde nepochybně podle žalobkyně dán.

9. Z informace o stavbě, z informace o jednotce, ze smlouvy o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku ze dne 18. 2. 2009, z nájemní smlouvy ze dne 20. 3. 2018, z dopisu žalobkyně ze dne 11. 10. 2019 a ze sdělení žalovaného 1. ze dne 17. 10. 2019, soud zjistil, že oba žalovaní jsou v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, LV č. 1134 pro k. ú. Slavonín, obec Slavonín zapsáni jako vlastníci budovy s číslem popisným 424, na parcele č. 812/4 bytového domu s vymezenými jednotkami a současně i jako vlastníci jednotky č. 424/31, vymezené podle občanského zákoníku. Žalovaní 1. a 2. jako budoucí prodávající uzavřeli s žalobkyní jako budoucí kupující dne 18. 2. 2009 smlouvu o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku, kterou se zavázali uzavřít smlouvu o převodu k vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku ve lhůtě 3 měsíce po uplynutí doby trvání nájemního vztahu na základě nájemní smlouvy na pronájem bytu, jež je předmětem budoucí kupní smlouvy, na základě níž bude budoucí kupující užívat předmětný byt jako nájemce za podmínky, že budoucí kupující jako nájemce splnil veškeré své povinnosti vyplývající mu jako nájemci ze zákona a uvedené nájemní smlouvy a že budoucí kupující uhradil formou záloh (nájemného) celou kupní cenu, přičemž předmětem budoucí kupní smlouvy bude byt v k. ú. Slavonín, Topolová 424/9, na pozemku parcela č. 812/24, 4. NP, číslo bytu 31, o výměře 61,9m<sup>2</sup> včetně součástí a příslušenství, budoucí prodávající se zavázali prodat budoucí kupující tento byt za kupní cenu ve výši 1 082 850 Kč a budoucí kupující se zavázala za tuto kupní cenu byt koupit a přijmout do svého vlastnictví. Žalovaní 1. a 2. jako pronajímatelé uzavřeli s žalobkyní jako nájemkyní dne 20. 3. 2018 s tím, že předmětem pronájmu je byt č. 31, standardní kvality, o 2 pokojích, 1 kuchyni a příslušenství, ve 4. NP domu č. or. 9 v Olomouci, ulice Topolová, přičemž pronajímatelé přenechali nájemkyni tento byt do nájmu na dobu určitou od 1. 5. 2018 do 30. 4. 2020, výše nájemného a úhrad za spojené s užíváním bytu činí za byt 3 095 Kč měsíčně. Dopisem ze dne 11. 10. 2019 žalobkyně žádala žalovaného 1. o potvrzení, že uzavřená smlouva bude v ujednané lhůtě a za ujednaných podmínek splněna, a to jak družstvem, tak i Statutárním městem Olomouc. Žalovaný 1. sdělil žalobkyni dopisem ze dne 17. 10. 2019, že nemůže dle její žádosti potvrdit plnění předmětné smlouvy, resp. potvrdit převod předmětného bytu včetně podílu na domě a pozemku do jejího vlastnictví, a to z důvodu až následně vzniklých pochybností o platnosti této uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí. Jedná se o pochybnosti, které vedou k závěru, že předmětná budoucí smlouva je absolutně neplatná z důvodů, že nebyl dodržen postup dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v tehdy platném znění, když nebyl zveřejněn záměr obce prodat nemovitý majetek vyvěšením na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce, že nebyl dodržen postup dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v tehdy platném znění, když právní úkon neschválilo zastupitelstvo obce, že nebyl dodržen postup dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v tehdy platném znění, když při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá, odchylka od ceny musí být zdůvodněna, znalecký posudek není

k dispozici, že budoucí smlouva neobsahuje podstatné náležitosti smlouvy o převodu podle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů a že nájemné je považováno za splátky kupní ceny, byt je po celou dobu užíván de facto zdarma, přestože hrazení nájemného je základní náležitostí nájemního vztahu, nelze připustit, aby majetek obce byl mnoho let užíván bezplatně jako výpůjčka, když smlouva o užívání bytu byla uzavřena jako klasická nájemní smlouva.

10. Podle § 80 občanského soudního řádu (dále o. s. ř.) určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.
11. Předpoklad úspěšnosti žaloby na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, po procesní stránce spočívá v tom, že účastníci mají věcnou legitimaci a že na požadovaném určení je naléhavý právní zájem.
12. V daném případě má žalobkyně aktivní věcnou legitimaci a oba žalovaní jsou nositeli pasivní věcné legitimace, neboť z provedených důkazů vyplývá, že jsou účastní právního vztahu a práva, o něž v řízení jde.
13. Naléhavý právní zájem na požadovaném určení vyjadřuje způsob právní ochrany, které se má soudním rozhodnutím dostat tomu, kdo má v řízení o určovací žalobě věcnou legitimaci. O naléhavý právní zájem může jít jen tehdy, jestliže by bez soudem vysloveného určení, že právní vztah nebo právo existuje, bylo buď ohroženo právo žalobkyně, nebo by se její právní postavení stalo nejistým.
14. Soud může přistoupit k posouzení věcných důvodů této určovací žaloby o určení platnosti uvedené smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu a pozemku jen za předpokladu, že žalobkyně má na žádaném určení naléhavý právní zájem. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 4. 2001 sp. zn. 22 Cdo 2147/99 „Lze-li žalovat o určení práva nebo právního vztahu, není dán naléhavý právní zájem na určení neplatnosti smlouvy, jež se tohoto práva nebo právního vztahu týká.“ Nemá-li žalobkyně přímý zájem na změně zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí ohledně uvedených nemovitých věcí, pak za předpokladu, že se svých eventuálních nároků již může domáhat žalobou na plnění u soudu, uplatní se zásada, že naléhavý právní zájem žalobkyně není dán tehdy, může-li žalovat na plnění. V rámci řízení o žalobě na plnění, v tomto případě nahrazení projevu vůle, se soud musí vypořádat s otázkou platnosti předmětné smlouvy jako s otázkou předběžnou. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 1996 sp. zn. II Odon 50/96 „Jestliže právní otázka (platnost smlouvy), o níž má být rozhodnuto, má povahu předběžné otázky ve vztahu k existenci práva nebo právního vztahu, není dán právní zájem na určení této předběžné otázky, lze-li žalovat přímo na určení existence práva nebo právního vztahu“.
15. Soud nedovodil naléhavý právní zájem u žalobkyně na určení platnosti předmětné smlouvy 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 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 takovýmto právním nástrojem žaloba na nahrazení projevu vůle, tedy žaloba na plnění, neboť je nepochybné, že řízení o určení platnosti předmětné smlouvy a o existenci právního vztahu ke dni rozhodování soudu nemohlo být pravomocně skončeno do uplynutí lhůty vyplývající ze smlouvy o budoucí smlouvě kupní v návaznosti na předloženou nájemní smlouvu ze dne 20. 3. 2018, na základě níž nájem bytu skončil dne 30. 4. 2020 (jiná nájemní smlouva nebyla soudu předložena). Tříměsíční lhůta po uplynutí doby trvání nájemního vztahu na základě nájemní smlouvy uplynula dnem 31. 7. 2020. Žalobkyně tak od 1. 8. 2020 mohla podat žalobu na nahrazení projevu vůle, jíž by účinněji mohla hájit svá práva, a v případě vyhovění žalobě mohla dosáhnout uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva ke shora uvedeným nemovitým věcem, a tím i následně změny zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Do uvedené doby nebyla nucena podávat žalobu na určení neplatnosti předmětné smlouvy, neboť jí neběžela žádná promlčecí doba a nepodáním

žaloby by její právo nebylo ohroženo a mohla vyčkat na uplynutí lhůty vyplývající z předmětné smlouvy v návaznosti na nájemní smlouvu ze dne 20. 3. 2018 a přímo podat žalobu na nahrazení projevu vůle. Soud tedy uzavírá, že ke dni jeho rozhodnutí se žalobkyně svého práva měla domáhat žalobou na nahrazení projevu vůle, kterou by mohla účinněji hájit své právo.

Soud dále odkazuje na ust. § 159 o. s. ř., že v případě, že by žalobkyně byla se svou žalobou na nahrazení projevu vůle úspěšná, byl by výrok příslušného rozsudku závazný pro všechny účastníky řízení, tedy i pro Statutární město Olomouc.

Navíc soud poukazuje na stanoviska obou žalovaných, kteří v průběhu řízení uvedli, že s převodem vlastnictví k uvedeným nemovitým věcem souhlasí. Soud má proto za to, že naléhavý právní zájem na určení dle žaloby i z tohoto důvodu dán není.

16. Zamítá-li soud žalobu na určení z důvodu neprokázání naléhavého právního zájmu je vyloučeno, aby se jí zabýval věcně, neboť přezkum žaloby po stránce věcné právě naléhavý právní zájem předpokládá (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2001 sp. zn. 22 Cdo 1772/2000).
17. S ohledem na shora uvedené soudu žalobu žalobkyně zamítl.
18. O nákladech řízení mezi účastníky rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů, neboť žalovaní, kteří byli procesně úspěšní, se práva na náhradu nákladů řízení výslovně vzdali.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu Ostrava, pobožce Olomouc, prostřednictvím podepsaného soudu.

Olomouc 14. října 2020

JUDr. Jaroslava Jechová v. r.  
samosoudkyně