



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jaromíra Synka a soudkyň Mgr. Martiny Telcové a JUDr. Karly Musilové ve věci

žalobkyně: **R.P.** narozená
bytem
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 na straně žalobkyně **A.S.**
narozené
bytem
zastoupená advokátem Mgr. Zdeňkem Jouklem
sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno

o určení platnosti smlouvy, k odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu v Olomouci ze dne 14. 10. 2020, č. j. 11 C 345/2019-891,

takto:

I. Rozsudek okresního soudu **se potvrzuje**.

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

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem okresní soud žalobu na 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, zamítl (výrok I.). Rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.).
2. Rozhodnutí okresního soudu v zákonem stanovené lhůtě napadla odvoláním žalobkyně, která vyjádřila nesouhlas především s tím, jak soud prvního stupně věc posoudil, když se nezabýval věcí samou a žalobu zamítl toliko po formální stránce, kdy shledal, že na straně žalobkyně není dán naléhavý právní zájem na tom, aby bylo určeno, že předmětná smlouva uzavřená mezi účastníky je platná. Naléhavý právní zájem na žalobě podané žalobkyní neshledal soud prvního stupně s odůvodněním, že žalobkyně měla (mohla) být podána žaloba na nahrazení projevu vůle, tedy žaloba na plnění. Dle názoru žalobkyně soud prvního stupně nedostatečně akcentoval specifickou účastníků tohoto řízení na straně žalovaných, kdy zde vystupuje kromě soukromoprávní právnické osoby (družstva) také veřejnoprávní subjekt – Statutární město Olomouc. Také vzhledem k této podstatné skutečnosti mělo být soudem přihlédnuto k omezeným možnostem žalobkyně domáhat se ochrany svých práv jiným způsobem, respektive jinou žalobu, jak se nesprávně domnívá soud prvního stupně. V proběhlém řízení žalobkyně řádně a úplně prokázala svůj naléhavý právní zájem na určení existence platného právního vztahu a prokázala, že nemá k dispozici jiný právní instrument, jehož prostřednictvím by účinněji mohla hájit svá práva. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že se v tomto případě jedná o věc nejen naléhavého právního zájmu ve vztahu k žalobkyni, ale v širším kontextu je zde dán všeobecný veřejný zájem na tom, aby soudem bylo autoritativně rozhodnuto o tom, zda předmětná smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu je či není platná. Předmětná smlouva o budoucí smlouvě o převodu vlastnictví k bytu a spoluvlastnickému podílu ke společným částem domu a pozemku, ani předmětná nájemní smlouva žalobkyni neumožňují domáhat se svých práv jiným způsobem, respektive tuto možnost má žalobkyně až po datu 31. 12. 2020. V době podání žaloby na určení ze strany žalobkyně a především v době vydání rozhodnutí soudu prvního stupně tak nebyly podmínky pro podání žaloby na nahrazení projevu vůle splněny a rozhodnutí soudu prvního stupně, který neshledal na žalobě žalobkyně naléhavý právní zájem, je věcně nesprávné. Z těchto důvodů se žalobkyně domáhala zrušení rozhodnutí okresního soudu a vrácení věci k novému projednání a rozhodnutí.
3. Odvolací argumenty byly žalobkyní doplněny při odvolacím jednání akcentací, že žalobkyně je stále v nájemním vztahu s oběma žalovanými a byla v něm i v době podání žaloby. Do dubna 2020 platila nájemní smlouva ze dne 20. 3. 2018 a další smlouva byla uzavřena 28. 4. 2020, a to na dobu do 31. 12. 2020 a následně 8. 12. 2020 byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou do 30. 6. 2021. Stále tedy trvá nájemní vztah a nenastala možnost žalovat na nahrazení projevu vůle, neboť vztah mezi žalobkyní a žalovaným jí nijak neskončil. Pokud by nedošlo k vyklizení, došlo by k prodloužení nájemního vztahu automaticky ze zákona. Žalobkyně, tedy trvá na určení platnosti smlouvy, neboť nenastala lhůta, aby se domáhala jiného nároku na nahrazení projevu vůle a naléhavý právní zájem je na její straně dán.
4. Vedlejší účastnice písemně vyjádření k odvolání žalobkyně dokládala dle jejího úsudku relevantními rozhodnutími, ve kterých se jiné soudy přiklonily na stranu nájemců a došlo k pravomocnému nahrazení projevu vůle za obec (město Neratovice), která odmítala převést spoluvlastnický podíl dle původní dohody za 1 Kč bez jakéhokoliv dalšího doplatku. Zástupce vedlejší účastnice s ohledem na detailní znalost dané problematiky v rámci České republiky poukázal na to, že dochází k právnímu odklonu od žalovanými předestírané absolutní neplatnosti,

a to nejen v rozhodování soudu, ale i v rámci vydávání výkladových stanovisek, přitom odkázal na rozsudek Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, v němž byla konstatována platnost smlouvy o smlouvě budoucí, rozsudek Okresního soudu v Mělníku sp. zn. 6 C 27/2019, kterým byl nahrazen projev vůle obce uzavřít převodní smlouvu za 1 Kč, a s jehož rozhodnutím se ztotožnily i Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí pod sp. zn. 33 Cdo 1896/2020 a Ústavní soud ČR sp. zn. II. ÚS 295/21. Zástupce vedlejší účastnice dále předkládal dopis primátora žalovaného 1. ze dne 28. 4. 2021, ve kterém ve stručnosti odkázal na záměr města převést byty do osobního vlastnictví nájemníků tak, jako to bylo před více než 20 lety v začátku celého projektu zamýšleno. Domnívá se, že uzavřená smlouva o smlouvě budoucí obsahuje dělitelné plnění a důvody tvrzené neplatnosti (absolutní) ze strany žalovaných se vztahují ze své podstaty pouze k žalovanému 1., nikoliv k žalovanému 2. Závěry právního zástupce žalovaných o absolutní neplatnosti celé smlouvy tak ve vztahu k subjektu soukromého práva - žalovanému 2. nemohou obstát.

5. K vyjádření vedlejší účastnice se písemně vyjádřili žalovaní, kteří polemizovali a předkládali soudu na zvážení, zda vedlejší účastnicí předložená rozhodnutí v jiných věcech dopadají i na tento případ, a to zejména pro odlišné výchozí podmínky účastníků pro rozhodování u těchto jiných soudů, mimo jiné vzhledem k zveřejnění – nezveřejnění záměru obce převést majetek, respektive uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí a dále jejímu schválení - neschválení zastupitelstvem města, jakož i dalším okolnostem. V projednávaném případě nedošlo ani k uveřejnění záměru ani ke schvalování zastupitelstvem předmětné smlouvy o smlouvě budoucí nad rámec toho, co bylo do spisu již založeno. Dále argumentovali soudním řízením probíhajícím u Okresního soudu v Olomouci pod sp. zn. 19 C 227/2020, v rámci něhož, nikoliv však ve věci samé, soud opakovaně deklaroval, že považuje předmětnou smlouvu o smlouvě budoucí za absolutně neplatnou. Pokud se týká na vedlejší účastnicí odkazované stanovisko MMR ČR, MV ČR a MF ČR, je v tomto stanovisku přímo odkaz na to, že závazně o platnosti či neplatnosti předmětných smluv může rozhodnout pouze soud, což z pohledu žalovaných je dalším potvrzením právního zájmu na určovací žalobě, a to navíc za situace, kdy v konkrétní smlouvě je vázána v čl. III smlouvy o smlouvě budoucí lhůta k uzavření kupní smlouvy na uplynutí doby trvání nájemního vztahu žalobkyně, který však nadále trvá a trval i v době rozhodování soudu prvního stupně. Soud prvního stupně až v odůvodnění svého rozhodnutí překvapivě postavil své rozhodnutí na možnosti žalobkyně podat žalobu na nahrazení projevu vůle už v době jeho rozhodování, čemuž však neodpovídala předcházející sdělení soudu, ani poučení soudu, když i v případě nejpříznivějšího vyložení čl. III smlouvy o smlouvě budoucí pro žalobkyni, pokud tedy vůbec lhůta začala běžet, nemohla být taková žaloba podána před začátkem roku 2021 a není zřejmé, z čeho dovodil soud prvního stupně dřívější možnost, tj. možnost podat takovou žalobu na nahrazení projevu vůle již v době svého rozhodování, když toto není ani řádně odůvodněno. V tomto směru se žalovaní ztotožnili s odvoláním žalobkyně a připojili se k jejímu návrhu na zrušení rozhodnutí, popřípadě jeho změny odvolacím soudem.
6. V průběhu odvolacího jednání s odkazem na písemné vyjádření k podání vedlejší účastnice žalovaní ponechali rozhodnutí na úvaze soudu, zdůraznili potřebu dalšího postupu v této sporné věci, aby soud posoudil a postavil najisto platnost smlouvy, zejména v jejím sporném čl. III smlouvy o smlouvě budoucí. Žalovaní opakovaně ujistili, že město je připraveno převádět byty, ale je možná existence dvou způsobů za situace, kdy soud vysloví, že smlouva je platná či neplatná.
7. Vedlejší účastnice u odvolacího jednání odkázala na písemné vyjádření s doplněním, že žalobkyně se domáhá od začátku určení toho, že právní vztah trvá. S ohledem na shodná skutková prohlášení všech účastníků a faktické prodlužování nájemních smluv má vedlejší účastnice za to, že právní vztah trvá a není třeba jej deklarovat autoritativním rozhodnutím soudu. Co se týče výkladu smlouvy o smlouvě budoucí pak je zřejmé, že tato byla uzavřena na dobu 20 let a poté mělo dojít k převodu vlastnického práva na žalobkyni. To, že žalovaní uzavírali nájemní smlouvy

pouze na 2 roky a následně je prodlužují je pouze výsledkem jejich protiprávního jednání, kdy porušili podmínky jejich dotačního programu. Zástupce vedlejší účastnice s ohledem na detailní znalost situace v ČR takovéto jednání považuje za naprostý nonsens a porušení všech představitelných zásad soukromého práva, což se vyjevilo i v poslední judikatuře NS ČR a Ústavního soudu ČR. Sám žalovaný 2. opakovaně deklaruje vůli převádět bytové jednotky, což vyplývá i z posledně zaslaného dopisu primátora ze dne 28. 4. 2021. Nadto určení trvání právního vztahu neposílí právní postavení žalobkyně, neboť takový rozsudek není způsobilý zápisu do katastru nemovitostí, což je pouze právě případný výsledek žaloby na nahrazení projevu vůle. Mají-li žalovaní opakovaně vyjádřenou vůli převádět, pak nemohou „zneužívat“ soudních rozhodnutí pro zdůvodnění rozhodnutí zastupitelstva ve smyslu ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích, který umožňuje převádět obcím majetek za cenu nižší než je cena obvyklá v situaci, kdy je tento postup řádně zdůvodněn. Řádné zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé by však z důvodu právní jistoty slušelo i takovému odůvodnění, byla-li by smlouva platná. Co se týká podmínek případné žaloby na plnění, pak k těmto nesplněním podmínek nelze dle ustanovení § 549 občanského zákoníku přihlížet, neboť jejich zmaření způsobili sami žalovaní. Odůvodnění, že právní vztah trvá tak neobstojí, neboť se jedná o dohodu mezi žalobkyní a žalovanými již po uplynutí 20 let a jistě není posláním žalovaného 2. jako veřejnoprávní korporace dělat ze svých občanů po uplynutí 20 let bezdomovce. Pokud je žalovanými odkazováno na řízení probíhající u okresního soudu pod sp. zn. 19 C 227/2020, kde soudce vyjevil předběžný právní názor s tím, že dokazování bude potřeba doplnit a má naprosto jasno v tom, že byla-li by shledána případná neplatnost smlouvy, pak byla způsobena žalovaným 2. a tento je povinen nahradit škodu. Co se týká namítané neplatnosti, pak vedlejší účastnice již poněkolkrát zdůrazňuje, že veškeré důvody neplatnosti se váží pouze k žalovanému 2. jako veřejnoprávní korporaci, nikoliv žalovanému 1. jako subjektu soukromého práva, který nepodléhá zákonu o obcích. Všechny smlouvy jsou platné a není s ohledem na dikci budoucí smlouvy dán naléhavý právní zájem, neboť veškerá ujednání smlouvy o smlouvě budoucí se vztahují k datu 30. 8. 2020 a k žádnému dodatku budoucí smlouvy nedošlo. Byla-li následně uzavřena nájemní smlouva, tato se nevztahuje jakkoliv k budoucí smlouvě, ani ji nemodifikuje. Již z tohoto důvodu nemůže být naléhavý právní zájem dán.

8. Odvolání žalobkyně je přípustné, bylo podáno osobou k tomuto úkonu oprávněnou a včas, proto krajský soud přezkoumal rozsudek okresního soudu, přezkoumal i řízení tomuto rozsudku předcházející s důrazem na uplatněný odvolací důvod podle § 206 a § 212a o. s. ř. a po provedení odvolacího řízení dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně důvodné není.
9. V posuzované věci žalobkyně tvrdí naléhavý právní zájem na 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 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 žalovanými na straně druhé, je platná a účinná a že tento smluvní závazkový vztah mezi účastníky trvá. Přitom vychází zvláště z ujednání ze smlouvy plynoucího, že k převodu předmětného bytu do vlastnictví žalobkyně dojde ve sjednané lhůtě tří měsíců po uplynutí doby sjednaného trvání nájemní smlouvy, tj. do tří měsíců po datu 31. 8. 2020.
10. Okresní soud se v první řadě zabýval otázkou naléhavého právního zájmu z pohledu ustanovení § 80 o. s. ř. a s poukazem na judikaturu, rozsudek NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2147/99 a sp. zn. 2 Odon 50/96 nedovodil u žalobkyně naléhavý právní zájem 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. 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, prostřednictvím které by účinněji mohla hájit svá práva. Z těchto důvodů o žalobě okresní soud rozhodl negativně.

11. Naléhavý právní zájem na určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není, je 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. 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. Zodpovězení otázky, zda je dán naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř., musí být zřejmý z petitu určovací žaloby, který musí být formulován tak, aby rozhodnutí soudu vyřešilo celý obsah nebo dosah sporného právního poměru nebo práva. Jedině tak je schopna určovací žaloba odstranit stav ohrožení práva žalobce nebo nejistotu v jeho právním postavení (srov. rozsudek NS ČR sp. zn. 30 Cdo 3378/2009).
12. Odvolací soud se se základním principem vyjádřeným v rozhodnutí okresního soudu o nedostatku naléhavého právního zájmu ztotožňuje. Žalobkyně má jinou možnost ochrany svých práv, a to žalobu na nahrazení projevu vůle. Toto je hlavní a dostačující důvod pro zamítnutí žaloby. Lze však nad rámec tohoto hlavního důvodu uvést, že z případného určení platnosti smlouvy, kterého se žalobkyně domáhá, by ani nebylo možno bez dalšího dovodit, že jsou splněny všechny podmínky pro nahrazení projevu vůle, a to už jen proto, že smlouva vyžaduje splnění dalších předpokladů (např. v článku III. smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 18. 2. 2019). Rovněž tak určení platnosti smlouvy není způsobilé zápisu do katastru nemovitostí na rozdíl od rozsudku v řízení o nahrazení projevu vůle. V rámci řízení o žalobě na plnění, v tomto případě nahrazení projevu vůle se soud musí vypořádat i s otázkou platnosti předmětné smlouvy jako s otázkou předběžnou, a pokud 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. Lze konečně uvažovat i o teoretické variantě, že se žalobkyně bude soudit o určení platnosti smlouvy, v mezidobí jí uplyne lhůta pro nahrazení projevu vůle a uvedené určení se tak stane zcela bezcenné. I z tohoto hlediska je tedy na místě žalovat rovnou na plnění.
13. Pokud žalobkyně argumentovala tím, že je stále v nájemním vztahu s oběma žalovanými a byla v něm i v době podání žaloby, když do dubna 2020 platila nájemní smlouva ze dne 20. 3. 2018, další byla uzavřena 28. 4. 2020, a to na dobu do 31. 12. 2020 a následně 8. 12. 2020 byla uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou do 30. 6. 2021, a z tohoto důvodu nenastala možnost žalovat na nahrazení projevu vůle, neboť vztah mezi žalobkyní a žalovaným nijak neskončil, pak ani

v tomto odvolací soud naléhavý právní zájem nespátřuje. Je totiž stále v moci žalobkyně, aby vyvolala podmínky, za nichž se může domáhat nahrazení projevu vůle, ať už je výklad smlouvy z hlediska tohoto okamžiku jakýkoli. Komplikace s nájemním vztahem, který je mezi žalobkyní a žalovanými obnovován vždy na dobu určitou, nemůže založit naléhavý právní zájem na žalobě na určení platnosti, či neplatnosti smlouvy.

14. Odvolací soud tedy závěry okresního soudu v celém rozsahu akceptuje, a proto jeho rozhodnutí ve smyslu ustanovení § 219 o. s. ř. potvrdil, a to včetně výroku o náhradě nákladů řízení.
15. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto taktéž negativně, neboť v tomto řízení úspěšní žalovaní se práva na náhradu nákladů odvolacího řízení výslovně vzdali.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí u Okresního soudu v Olomouci k Nejvyššímu soudu ČR v Brně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 237 a § 239 o. s. ř.).

Proti výroku o náhradě nákladů řízení **není** dovolání samostatně přípustné.

Olomouc 27. května 2021

Mgr. Jaromír Synek v. r.
předseda senátu