



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce: **Martin H.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Krejčím
sídlem Špitálka 434/23b, 602 00 Brno

proti
žalovanému: **Marcel O.**, narozený xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Janem Burdychem
sídlem Cihlářská 643/19, 602 00 Brno

o určení obsahu smlouvy a nahrazení projevu vůle, k odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Jeseníku ze dne 13. 11. 2019, č. j. 11 C 1/2019-72,

takto:

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

II. Žalobce **je povinen** zaplatit žalovanému na náhradě nákladů odvolacího řízení částku ve výši 22.022 Kč, ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného Mgr. Jana Burdycha.

Odůvodnění:

1. Žalobce se domáhal určení obsahu kupní smlouvy a dohody o společném užívání a správě nemovitostí mezi žalobcem a žalovaným a nahrazení projevů vůle žalovaného k uzavření takové kupní smlouvy a dohody o společném užívání a správě nemovitostí. Okresní soud rozhodl napadeným rozsudkem tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl a zavázal žalobce k náhradě nákladů řízení žalovaného. V odůvodnění okresní soud uvedl, že s ohledem na tvrzení žalobce, že smlouva o smlouvě budoucí kupní byla mezi účastníky sjednána ústně a jejím předmětem je budoucí převod vlastnického práva k nemovitým věcem, je při akceptaci požadavku na obligatorně stanovenou písemnou formu kupní smlouvy zjevné, že smlouva o smlouvě budoucí nemohla být sjednána v ústní formě platně. Povinná písemná forma kupní smlouvy, jejímž předmětem jsou nemovitě

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Petrová.

věci, zakotvená v ustanovení § 560 občanského zákoníku, totiž nesleduje jen pořádkový charakter, ale slouží i k ochraně účastníků před ukvapeností a v takovém případě by měla být dodržena tato forma i v případě smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Požadavek žalobce na určení obsahu a nahrazení projevu vůle žalovaného s uzavřením takové smlouvy je třeba dle okresního soudu odmítnout. Jako bezpředmětný se v takovém případě jeví rovněž požadavek žalobce na určení obsahu dohody účastníků o společném užívání a správě předmětných nemovitých věcí.

2. Rozsudek okresního soudu napadl včas podaným odvoláním žalobce. Vytýká soudu prvního stupně nesprávné právní posouzení věci. Žalobce je toho názoru, že požadavek obligatorní písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem má být nemovitá věc, nelze z platné právní úpravy dovozovat. Takový právní závěr se naopak jeví jako přímo rozporný s konkrétními ustanoveními občanského zákoníku a jeho základními zásadami. Požadavek obligatorní písemné formy je zakotven toliko v případě právního jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, resp. kterým se takové právo mění nebo ruší. Tento výčet právních jednání vyžadujících pro svoji platnost písemnou formu, je výčtem taxativním, přičemž tento výčet nelze rozšiřovat ani výkladem. Pokud by zákonodárce zamýšlel stanovit povinnou písemnou formu i v případě smlouvy o smlouvě budoucí, jistě by to výslovně uvedl. Žalobce nesouhlasí s akademickým názorem JUDr. Petra Čecha, Ph.D., LL.M., z něhož okresní soud vycházel a dle kterého požadavek povinné písemné formy v případě nemovitých věcí vychází z tzv. varovné funkce písemné formy, jež má účastníky právního jednání chránit před ukvapeností. Smysl a účel ustanovení § 560 občanského zákoníku nelze spatřovat v tvrzené varovné funkci. Obligatorní písemná forma je zde odůvodněna zásadou publicity související se zápisem věcných práv do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Uvedené ovšem neplatí pro smlouvu o smlouvě budoucí, neboť touto smlouvou nedochází ke zřízení, převodu, změně či zrušení věcného práva k nemovité věci, přičemž smlouva o smlouvě budoucí ani nepodléhá principu publicity. Žalobce dále srovnává i právní úpravu již neplatného občanského a obchodního zákoníku, z čehož dovozuje, že aktuální právní forma je méně přísná a klade důraz na vůli stran a jejich odpovědnost namísto formálních požadavků. Smlouva o smlouvě budoucí, byť je jejím předmětem budoucí dispozice s nemovitou věcí, může být uzavřena v jakékoliv formě (tedy i ve formě ústní). V poslední řadě žalobce poukazuje na nesprávnost výroku o nákladech řízení v rozsahu stanovené odměny právního zástupce žalovaného, neboť okresní soud vycházel z nesprávně určené tarifní hodnoty, v důsledku čehož nesprávně určil výši odměny za jeden poskytnutý úkon právní služby. Vzhledem k uvedenému navrhuje žalobce zrušení napadeného rozsudku v celém rozsahu a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
3. Žalovaný ve vyjádření k odvolání navrhuje napadený rozsudek potvrdit, přičemž uvádí, že již samotným uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se převodu nemovité věci se její účastníci vydávají na v zásadě nezvratnou cestu k převodu nemovité věci, pročez je logické i veskrze žádoucí, aby již při uzavírání této smlouvy byli chráněni formou, kterou zákon vyžaduje u samotné kupní smlouvy. Žalovaný dále pomocí komparativního výkladu odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudního dvora Rakouské republiky s tím, že současný občanský zákoník nepřevzal ze zákoníku z roku 1964 požadavek písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí, čímž obnovil stav, který zde panoval do roku 1950 a který platí v sousedním Rakousku dodnes. V rakouské judikatuře se ustálil výklad, dle něho pokud existuje pro hlavní smlouvu předepsaná forma, musí být dodržena i pro uzavření smlouvy o smlouvě budoucí; pokud požadavek určité formy není jen deklaratorní povahy, tedy nemá jen pořádkový charakter, nýbrž směřuje k ochraně účastníků před ukvapeností (tzv. varovná funkce písemné formy), je třeba jej vztáhnout i na smlouvu o smlouvě budoucí. Typickou situací, kdy forma budoucí smlouvy není jen deklaratorní povahy a nemá jen pořádkový charakter a naopak směřuje k ochraně jejích účastníků, je kupní smlouva týkající se převodu nemovité věci. Mylná je tedy argumentace žalobce, že v případě těchto smluv nevyplývá požadavek na jejich písemnou formu z tzv. varovné funkce a naopak vyplývá pouze z toho, že tyto smlouvy následně představují podklady pro zápisy do katastru nemovitostí. Žalovaný závěrem odkazuje na

odbornou literaturu jakož i na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2018, č. j. 33 Cdo 3816/2017-221, jímž sice bylo dovolání odmítnuto a sporná právní otázka tak nebyla řešena, nicméně se žalovaný domnívá, že Nejvyšší soud (žalovaným zastávaný) právní názor mlčky aproboval. Dle žalovaného je rovněž výrok okresního soudu o nákladech řízení věcně správný.

4. Krajský soud na základě včas podaného odvolání, které je přípustné a bylo podáno osobou k tomu oprávněnou, přezkoumal napadený rozsudek, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 206 a § 212a o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné. Odvolací soud rozhodl bez nařízení odvolacího jednání, neboť odvolání bylo podáno jen z důvodu nesprávného právního posouzení věci a účastníci s rozhodnutím věci bez nařízení jednání souhlasili (§ 214 odst. 3 o. s. ř.).
5. Podle ustanovení § 559 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. z.“), každý má právo zvolit si pro právní jednání libovolnou formu, není-li ve volbě formy omezen ujednáním nebo zákonem.
6. Podle ustanovení § 560 o. z. písemnou formu vyžaduje právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší.
7. Podle ustanovení § 582 odst. 1 věty první o. z. není-li právní jednání učiněno ve formě ujednané stranami nebo stanovené zákonem, je neplatné, ledaže strany vadu dodatečně zhojí.
8. Podle ustanovení § 1785 o. z. smlouvou o smlouvě budoucí se nejméně jedna strana zavazuje uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu, jejíž obsah je ujednán alespoň obecným způsobem.
9. Důvod zamítnutí podané žaloby tkví v právním posouzení, že smlouva o budoucí kupní smlouvě o převodu nemovitých věcí, která podle žalobních tvrzení byla účastníky uzavřena v ústní formě právního jednání, je neplatná, neboť nebyla uzavřena písemně, třebaže tomu tak mělo být. Vzhledem k uvedenému právnímu závěru, který okresní soud učinil na základě tvrzení žalobce, že smlouva o smlouvě budoucí byla uzavřena ústně, důkazy k prokázání této skutečnosti, neprovedl pro jejich nadbytečnost.
10. Klíčovou pro posouzení důvodnosti odvolání je tedy právní otázka, zda smlouva o smlouvě o smlouvě budoucí, o budoucím uzavření kupní smlouvy o převodu nemovitých věcí kupní smlouvou, může být uzavřena ústně nebo musí mít písemnou formu. Krajský soud se za současného konstatování, že tato právní otázka dosud nebyla Nejvyšším soudem meritorně řešena, přiklání k argumentaci žalovaného. Ustanovení § 1785 a násl. o. z. explicitně písemnou formu pro smlouvu o smlouvě budoucí nestanovují a dle důvodové zprávy k citovanému ustanovení lze smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít i v jiné než písemné formě. Důvodová zpráva se však stran formy právního jednání nevyjadřuje k situaci, kdy pro samotnou budoucí smlouvu je zákonem předepsaná písemná forma, a to pod sankcí absolutní neplatnosti (§ 582 odst. 1 ve spojení s § 588 o. z.). Vyjde-li se pouze z jazykového výkladu ustanovení § 560 a § 1785 o. z., lze dospět k závěru, že samotnou smlouvou o smlouvě budoucí se věcné právo k nemovité věci nepřevádí. Takový výklad by nasvědčoval tomu, že smlouvu o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem má být nemovitá věc, lze uzavřít ústně. Jazykový výklad ovšem představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikované právní normě. Podstatné je především zjištění, jaký je smysl a účel ustanovení § 560 o. z. Tím je kromě evidenční funkce (v katastru nemovitostí) bezpochyby i funkce ochranná. Dispozice s nemovitými věcmi nepředstavuje právní jednání, která by člověk činil na pravidelné bázi. V drtivé většině případů představuje nemovitá věc ten nejhodnotnější, penězi ocenitelný statek, s nímž může osoba disponovat, resp. jenž může učinit předmětem právního jednání. Právě ekonomický význam a hodnota nemovitých věcí, jakož i závažnost dispozic s právními vztahy k nim, jsou důvodem stanovení přísné formy právního jednání, jejíž nedodržení je sankcionováno neplatností takového právního jednání. Aby se zamezilo neuváženým jednáním účastníků právních vztahů, jejichž předmětem jsou nemovité věci, jakož aby bylo z hlediska právní jistoty účastníků

postaveno najisto, jaký je obsah těchto právních vztahů (práva a povinnosti stran), zakotvil zákonodárce obligatorní písemnou formu u právních jednání, jimiž se mj. převádí věcné právo k nemovité věci.

11. Je zásadní rozdíl, jaké jsou právní následky do právní sféry účastníka spojené s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí a pouhým (před) kontraktačním procesem. V duchu zásady smluvní svobody může každý vést jednání o smlouvě svobodně (§ 1728 o. z.) a neodpovídá za to, že ji neuzavře; přichází v úvahu jen náhrada újmy při nepoctivém jednání (§ 1729 o. z.), výše které je navíc limitována. Naproti tomu smlouva o smlouvě budoucí již představuje nejméně pro jednu stranu určitý závazek uzavřít po vyzvání v ujednané lhůtě, jinak do jednoho roku, budoucí smlouvu. Zavázané straně tak vzniká povinnost uzavřít smlouvu bez zbytečného odkladu poté, co ji k tomu vyzve oprávněná strana v souladu se smlouvou o smlouvě budoucí, přičemž nesplní-li zavázaná strana povinnost uzavřít smlouvu, může oprávněná strana požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud nebo osoba určená ve smlouvě (§ 1786 a § 1787 odst. 1 o. z.). Zaváže-li se jedna ze smluvních stran, že v budoucnu na výzvu druhé smluvní strany uzavře smlouvu, jejímž obsahem má být povinnost převést věcné (vlastnické) právo k nemovité věci na druhou smluvní stranu (oprávněnou), nejedná se o pouhé licitování o obsahu budoucí smlouvy, nýbrž o hmotněprávní závazek, resp. později o nárok uplatnitelný před soudem. Za této situace neshledává krajský soud důvod, proč by požadavek obligatorní písemné formy právního jednání, kterým se mj. převádí věcné právo k nemovité věci, neměl být vztažen i na smlouvu o smlouvě budoucí, má-li budoucí smlouvou právě k takovému převodu věcného práva k nemovité věci dojít. Odvolací soud uvedenou právní problematiku uzavírá závěrem, že smlouva o smlouvě budoucí o budoucím převodu nemovité věci vyžaduje obligatorně písemnou formu (§ 560 o. z.)
12. Krajský soud se tak ztotožnil s právním názorem okresního soudu, a sice že mezi stranami nedošlo k platnému uzavření smlouvy o smlouvě budoucí pro nedostatek formy, neboť tato měla být (dle tvrzení samotného žalobce) uzavřena pouze ústní formou.
13. Pokud jde o námitku nesprávnosti výroku o nákladech řízení v rozsahu stanovené odměny právního zástupce žalovaného, tak krajský soud uvádí, že okresní soud vycházel při výpočtu nákladů právního zastoupení žalovaného ze správné tarifní hodnoty. Uvádí-li žalobce, že okresní soud měl vycházet z tarifní hodnoty sporu dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. b) advokátního tarifu, dle něhož se za tarifní hodnotu ve věcech žalob na projev vůle směřující ke vzniku, změně nebo zániku právního jednání, jehož předmět je penězi neocenitelný, považuje částka 35.000 Kč, je nutno tuto argumentaci odmítnout. Nelze totiž přehlížet, že sám žalobce v návrhu na zahájení řízení penězi ocenil předmětnou nemovitou věc, resp. spoluvlastnický podíl, a to částkou 2.400.000 Kč, a až nyní, v případě pro něj nepříznivého prvostupňového rozhodnutí, se dovolává nemožnosti peněžitého ocenění nemovité věci, potažmo spoluvlastnického podílu na ní. Okresní soud tak při stanovení náhrady nákladů řízení žalovaného zastoupeného advokátem postupoval správně, pokud vycházel z tarifní hodnoty sporu ve výši 2.400.000 Kč.
14. S ohledem na shora uvedené dospěl krajský soud k závěru, že odvolání žalobce není důvodné, a proto postupem dle ustanovení § 219 o. s. ř. napadený rozsudek okresního soudu jako věcně správný potvrdil, a to včetně správného výroku o nákladech řízení.
15. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s § 142 odst. 1 o. s. ř., když žalovaný měl v odvolacím řízení plný úspěch a má právo na náhradu nákladů řízení, které spočívají v odměně za 1 úkon právní služby (sepis vyjádření k odvolání) ve výši 17.900 Kč dle ustanovení § 7 bod 6 vyhl. č. 177/1996 Sb., 1 x režijním paušálu ve výši 300 Kč dle ustanovení § 13 vyhl. č. 177/1996 Sb. a náhradě za 21% DPH ve výši 3.822 Kč, celkem tedy 22.022 Kč.

Poučení:

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Petrová.

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 dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí u Okresního soudu v Jeseníku k Nejvyššímu soudu ČR v Brně. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud (§ 237 a § 239 o. s. ř.).

Proti výroku o nákladech řízení **není** dovolání samostatně přípustné.

Olomouc 9. července 2020

Mgr. Jaromír Synek v. r.
předseda senátu