



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně, pobočka v Jihlavě, rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Jaroslava Mádra a soudců Mgr. Leony Sukané a Mgr. Martina Lály v právní věci

žalobce: **P. K.**, narozený dne XXXX
bytem XXXX
zastoupený advokátem JUDr. Vojtěchem Mihalíkem
sídlem Bezručova 1896/90, 692 01 Mikulov

proti
žalované: **MI Estate s.r.o.**, IČO 08294208
sídlem Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4
zastoupená JUDr. Evou Ondřejovou, LL.M., Ph.D., advokátkou
sídlem Příčná 663/8, 110 00 Praha 1 – Nové Město

o nahrazení projevu vůle

o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu v Jihlavě ze dne 29. 3. 2023, č. j. 20 C 367/2022-48,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalobce **je povinen** zaplatit žalované na náhradu nákladů odvolacího řízení částku 36 300 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokátky JUDr. Evy Ondřejové.

Odůvodnění:

1. Okresní soud v Jihlavě jako soud prvního stupně (dále jen „prvostupňový soud“) svým v záhlaví uvedeným rozsudkem (jeho výrokem I.) rozhodl o zamítnutí žaloby, již se žalobce domáhal

rozhodnutí nahrazujícího projev vůle žalované jako strany prodávající k uzavření kupní smlouvy s žalobcem jako stranou kupující, a to ohledně spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích p. č. st. XXXX, jehož součástí je stavba č. p. XXXX, p. č. XXXX a p. č. XXXX, vše v k. ú. a obci XXXX (dále souhrnně též jen „podíl na nemovitostech“), a to za kupní cenu ve výši 350 000 Kč (dále též jen „kupní smlouva“). Výrok I. rozsudku obsahoval plné znění kupní smlouvy. Výrokem II. rozsudku pak bylo v řízení neúspěšnému žalobci uloženo zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení částku 36 300 Kč.

2. Prvostupňový soud zcela přisvědčil primární obraně žalované spočívající v tom, že žalobcem tvrzenou smlouvu o budoucí kupní smlouvě k podílu na nemovitostech nebylo možné uzavřít toliko ústně (v rámci telefonického rozhovoru), ale nadále je – i v poměrech občanskoprávní úpravy účinné od 1. 1. 2014 – třeba v případě smlouvy o smlouvě budoucí týkající se převodu vlastnictví k nemovitým věcem, v jejímž důsledku vzniká (budoucímu) kupujícímu soudně vymahatelný nárok na převod vlastnictví k nemovitosti, trvat na její písemné formě (s odkazem na ust. § 560 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o.z.“, které by dle prvostupňového soudu při opačném závěru připouštějícím ústní formu smlouvy o budoucí smlouvě kupní k nemovitostem ztratilo svůj smysl).
3. Rozsudek napadl odvoláním žalobce a namítl, že prvostupňový soud nepřihlédl k jím tvrzeným skutečnostem a navrženým důkazům, zatížil řízení vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí, neúplně zjistil skutkový stav věci, neboť neprovedl navržené důkazy a věc nesprávně právně hodnotil. Žalobce zopakoval svoji základní argumentaci o přípustnosti ústní formy smlouvy o budoucí smlouvě kupní i tehdy, je-li předmětem koupě nemovitá věc (s odkazem na aktuální rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021, s jehož závěry se prvostupňový soud dle žalobce nijak nevypořádal, ačkoli jím žalobce již v předchozím průběhu řízení argumentoval). Připomněl, že předmětem (přípravné) smlouvy o smlouvě budoucí ještě není vlastní převod práva k věci, ale pouze závazek uzavřít v dohodnuté době hlavní (realizační) smlouvu, o níž účastníkům smlouvy o smlouvě budoucí jde. Není dle žalobce důvod trvat na písemné formě smlouvy o smlouvě budoucí (nadto pod sankcí její neplatnosti), pokud takovou formu zákon výslovně nevyžaduje a je případně až věcí následného dokazování, zda k uzavření této smlouvy (jejíž formu lze dle ust. § 559 o.z. dle žalobce zvolit zcela libovolně) došlo, či nikoli. Žalobce odvolacímu soudu navrhl, aby rozsudek prvostupňového soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
4. Žalovaná měla rozsudek prvostupňového soudu za věcně správný a odvolání žalobce za nedůvodné. Namítla, že žalobce fakticky uplatnil toliko odvolací důvod spočívající v nesprávném právním posouzení věci, když také ona zopakovala svoji dosavadní argumentaci spočívající v tom, že naopak dle ustálené soudní praxe a doktríny je dlouhodobě dovozován závěr o nutnosti písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí, pokud se tato týká převodu nemovitostí (se zdůrazněním tzv. varující funkce předepsané písemné formy těchto právních jednání). Závěry žalobcem odkazovaného rozsudku Nejvyššího soudu z května 2022 by neměly být dle žalované aplikovány, měla je za již odbornou veřejností kritizovaný zjevný exces z dosavadní rozhodovací praxe soudů, a za „systémové selhání soudnictví“. Nad rámec těchto námitek pak žalovaná připomněla, že i kdyby bylo možno hypoteticky připustit možnost uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní k nemovitým věcem v ústní formě, v rámci žalobcem odkazovaného telefonického rozhovoru takový závazek sjednán nebyl. Přítomné řízení pak měla spíše za obstrukci žalobce a způsob, jak oddálit rozhodnutí v paralelně vedeném soudním řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem v k. ú. XXXX, v němž žalobci hrozí neúspěch (příkázání věcí do vlastnictví žalované).
5. K těmto stanoviskům žalované žalobce replikou ze dne 18. 8. 2023 doplnil, že shora opakovaně zmíněné rozhodnutí Nejvyššího soudu nebylo zrušeno ani napadeno ústavní stížností a mělo by být považováno za sjednocující výklad práva a autoritativní vyjádření ke konkrétní právní otázce dosud uspokojivě neřešené; nejde přitom o exces. K uvedenému rozhodnutí se přiklání i soudy Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Šaňková.

nižších stupňů (žalobce zmínil rozsudek Krajského soudu v Brně sp. zn. 14 Co 218/2021) a některá odborná literatura. Žalobce odmítl námitky žalované v tom smyslu, že by se mělo z jeho strany jednat o obstrukční zneužívání práva v reakci na paralelně probíhající řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, kterážto věc není skončena a není známo ani předběžné stanovisko soudu prvního stupně k ní. Pokud se týká ústního uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní, žalobce upřesnil, že v rámci odkazovaného telefonického rozhovoru byly vyjasněny veškeré podstatné náležitosti smlouvy (specifikace stran, předmětu smlouvy a kupní ceny). Účastníci se současně domluvili, že ze strany žalované bude žalobci zaslán návrh vlastní kupní smlouvy, což se také stalo.

6. Konečně, žalovaná podáním ze dne 10. 10. 2023 k možné aplikaci rozhodnutí Nejvyššího soudu z května 2022 připomněla, že se od dříve vydaných rozhodnutí lze odchýlit, zvláště pokud se nejedná o judikaturu ustálenou a tento postup je vysvětlen. Upozornila také, že sám žalobce přiznal, že jedna z náležitostí smlouvy budoucí, totiž formulace povinnosti k jejímu uzavření (a způsob, jak k tomu dojde), vůbec nebyla v žalobcem odkazovaném telefonickém rozhovoru sjednána (tuto okolnost žalobce ani netvrdil).
7. Žalobce podal odvolání včas (§ 204 odst. 1. zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění předpisů pozdějších, dále jen „o.s.ř.“) a to z pozice účastníka řízení, tedy jako osoba k podání odvolání subjektivně oprávněná (§ 90, § 201 o.s.ř.). Napadl rozsudek, proti němuž je odvolání objektivně přípustné (§ 201 a § 202 o.s.ř. *à contrario*) a to obsahu odvolací argumentace pro nesprávné právní závěry, tedy z důvodu zákonem předvídaného (§ 205 odst. 2, písm. g/ o.s.ř.). Proto odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně, stejně jako řízení, které jeho vydání předcházelo a nakonec dospěl k závěru o nedůvodnosti podaného odvolání.
8. Jak již v dosavadním průběhu odvolacího řízení naznačeno, určující pro vyřešení přítomné věci byla právní otázka spočívající v tom, zda je nutné, aby smlouva o budoucí kupní smlouvě týkající se nemovitých věcí byla uzavřena – pod sankcí neplatnosti – v písemné podobě (jak dovodil prvostupňový soud) nebo naopak, zda je již v režimu občanskoprávní úpravy účinné od 1. 1. 2014 bez dalšího možné, aby smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se nemovitých věcí byly uzavírány neformálně, jen ústní formou (z kteréhož závěru vychází žalobcem opakovaně odkazovaný a žalovanou zpochybňovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021).
9. Podle judikatury Ústavního soudu (citované kupř. v nálezu ze dne 6. 4. 2021, sp. zn. I. ÚS 1343/20) pro případ, kdy účastník řízení argumentuje názory právní vědy nebo judikatury, „...musí se s nimi obecný soud zásadně vypořádat - musí vysvětlit, proč je nepovažuje pro danou věc za relevantní [např. pro podstatnou skutkovou odlišnost - viz k pojmu *distinguishing* v předchozím odstavci citovaný náleží sp. zn. I. ÚS 3755/17, body 21-24], popř. proč je na místě se od nich v souzeném případě odchýlit [na odůvodnění jsou pak logicky kladeny nároky ještě vyšší - srov. náleží sp. zn. II. ÚS 1189/15 ze dne 13. 12. 2016 (N 240/83 SbNU 739), body 16-18]. Jen tak může být odůvodnění rozhodnutí soudu přesvědčivé a může legitimizovat jeho rozhodnutí v tom, že správný výklad práva je právě ten výklad, který soud zvolil [viz náleží sp. zn. II. ÚS 2588/16 ze dne 24. 11. 2016 (N 223/83 SbNU 481), bod 13, a v něm uvedené odkazy, či konkrétně ve vztahu k exekučnímu řízení viz náleží sp. zn. III. ÚS 961/09 ze dne 22. 9. 2009 (N 207/54 SbNU 565)]. Jen tak může být současně zachován výše zmíněný princip předvídatelnosti soudního rozhodování [k němu viz dále náleží sp. zn. III. ÚS 252/04 ze dne 25. 1. 2005 (N 16/36 SbNU 173), sp. zn. III. ÚS 252/04 ze dne 25. 1. 2005 (N 16/36 SbNU 173), bod 32, a další].“ Pokud žalobce namítal, že se prvostupňový soud se závěry žalobcem namítaného rozhodnutí Nejvyššího soudu nijak nevypořádal, odvolací soud nakonec uzavřel, že prvostupňový soud (ačkoli tak neuvedl výslovně) alespoň vysvětlil, z jakých důvodů aplikuje závěr opačný, čímž podle názoru odvolacího soudu fakticky ozřejmil své odchýlení se od žalobcem namítaného rozhodnutí. Jakkoli neučinil úplný a precizní výklad, proč nepovažoval závěry rozsudku Nejvyššího soudu za v projednávané věci použitelné, svůj postup odůvodnil, protože nezatížil řízení vadou, pro kterou by měl být napadený rozsudek rušen.

10. Krom toho, že odvolací soud takto akceptoval způsob, jakým se napadené rozhodnutí prvostupňového soudu fakticky po procesní stránce vypořádalo s žalobcem namítaným rozhodnutím Nejvyššího soudu, nakonec akceptoval i vlastní rozhodnutí ve věci samé, jsoucí se závěry rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 5. 2022, sp. zn. 33 Cdo 72/2021, v přímém rozporu.
11. Namítaný rozsudek dovolacího soudu nebyl (a to výraznou většinou – pozn. odvolacího soudu) přijat k publikaci do Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek (dostupné na <https://sbirka.nsoud.cz>), přístupný je toliko v databázi rozhodnutí Nejvyššího soudu (<https://www.nsoud.cz/Judikatura>), případně též v právních systémech (kupř. na <https://www.beck-online.cz>, zde publikovaný s interní právní větou, že „...*(N)elze dovozovat, že smlouva o smlouvě budoucí kupní, kdy předmětem budoucího plnění má být nemovitost, musí mít pod sankcí absolutní neplatnosti obligatorně písemnou formu, neboť jejím předmětem plnění není závazek ke konkrétnímu věcně právnímu plnění (ke zřízení nebo převodu věcného práva k nemovité věci či k jeho změně či zrušení), nýbrž jejím obsahem je „pouze“ závazek uzavřít v dohodnuté době hlavní (realizační) smlouvu, která bude podkladem k plnění, o něž účastníkům této přípravné smlouvy jde.“).*
12. Odkazované rozhodnutí Nejvyššího soudu vychází z vícero premis, konkrétně že:
- v poměrech občanskoprávní úpravy účinné od 1. 1. 2014 soudy v případech sporů na podkladě smluv o smlouvách budoucích svým rozhodnutím již nenahrazují projev vůle povinného subjektu směřující k uzavření realizační smlouvy, která tvořila nedílnou součást žaloby, nýbrž na podkladě podané žaloby určují obsah realizační smlouvy pomocí obecných kritérií stanovených v ust. § 1787 odst. 2 o.z.; žalobou přitom nejsou vázány, hmotněprávní vztah mezi účastníky svým rozhodnutím vytváří
 - je nutno vycházet z pravidla o neformálnosti právních jednání; opak (tedy předepsaná opačná, zpravidla písemná forma) je výjimkou, která musí vycházet z dikce zákona a děje se tak typicky u smluv podléhajících veřejnoprávní evidenci, významných z hlediska ochrany práv třetích osob (smluv, které jsou podkladem pro zápis do katastru nemovitostí, či smluv, které se zakládají do sbírky listin obchodního rejstříku), případně se může jednat o jednání, u kterých je zájem na ochraně slabší smluvní strany
 - není správný závěr nižších soudů o nezbytnosti písemné formy smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se nemovitosti, přestože zákon tuto formu právního jednání výslovně neukládá, mj. proto, že ve smlouvě budoucí kupní ještě není obsažen bezprostřední závazek ke konkrétnímu věcněprávnímu plnění (zřízení nebo převodu věcného práva k nemovité věci či k jeho změně či zrušení), nejedná se o vlastní smlouvu realizační, u níž již je naopak písemná forma ze zákona nutná
 - přípravnou smlouvu lze formulovat jen obecným způsobem, tak, aby právní jednání představující smlouvu o smlouvě budoucí kupní k nemovité věci vyhovovalo požadavkům na určitost; obsah takového právního jednání (přípravné smlouvy o smlouvě budoucí) musí prokázat oprávněná strana, čímž se otázka písemnosti zachycené vůle účastníků smlouvy o smlouvě budoucí přesouvá do oblasti procesního práva (dokazování) v občanském soudním řízení
 - písemnou formu přípravné smlouvy si mohou její účastníci sjednat (k takové formě právního jednání nejsou nuceni požadavkem zákona) a z tohoto důvodu může být následně smluvní strana, která z obsahu smlouvy o smlouvě budoucí dovozuje pro sebe příznivější výsledek, ve výhodnější důkazní pozici
13. Dovolací soud dále odkázal na důvodovou zprávu k ust. § 1785 o.z. a násl., podle které nově (oproti stávající úpravě účinné do 31. 12. 2013) zákonodárce normuje rozdíl mezi přípravnou a realizační smlouvou v tom smyslu, že přípravná smlouva nemusí obsahovat doslovné znění smlouvy realizační a přejímají se tím normativní konstrukce obchodního zákoníku (§ 289 a násl. zák. č. 513/1991 Sb., ve znění předpisů pozdějších, dále jen „obch. zák.“) včetně pojetí, že při dobrovolném nesplnění povinnosti uzavřít budoucí smlouvu soud určí obsah smlouvy mezi stranami. Na rozdíl od platného (rozuměj do 31. 12. 2013) právního stavu, se po vzoru převážné Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Šaňková.

většiny zahraničních úprav, nově ustoupilo „na mnoha místech“ od právní styk soukromých osob zatěžujícího zákonného požadavku písemné formy přípravné smlouvy. Právní úprava se tak nevydala cestou byrokratického omezování právního styku, a to ani s odkazem na možné problémy s dokazováním, vycházejí z toho, že strany naprostou většinu smluv plní dobrovolně a že ani v případech, kdy vymáhají plnění ze smlouvy před soudem, mnohdy vedou spor o toto plnění, nikoli o existenci nebo platnost samotné smlouvy. Stranou pak nebyla dovolacím soudem ponechána ani ústavní konsekvence spočívající v nepřípustnosti požadavku na obligatorní písemnou formu právního jednání tam, kde zákon takovou formu nevyžaduje, neboť dle Listiny základních práv a svobod každý (občan) může činit, co není zákonem zakázáno, a nikdo nesmí být nucen činit, co zákon neukládá.

14. Konečně, v zásadě bez dalšího (neboť sama blíže ničeho neuvádí) byla dovolacím soudem odkazována komentářová literatura k občanskému zákoníku (konkrétně Hulmák M., a kol., Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054), 1. vydání, 2014, s. 281 – 285), ze které naopak k právnímu jednání spočívajícímu ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě k nemovitým věcem plyne, že „[Z]ákon stanoví v některých případech zvláštní požadavky na budoucí smlouvu k ochraně jednatelů, k ochraně věřitelů či zajištění veřejné kontroly. ... Pokud tedy vyžadujeme z těchto důvodů písemnou formu pro smlouvy, jimiž se zřizují věcná práva k nemovitostem (§ 560), měla by být tato forma dodržena i v případě smlouvy o smlouvě budoucí.“
15. Podepsaný odvolací soud nakonec uzavřel, že shledává důvody pro odchýlení se od (v zásadě prozatím jediného, dosud případně nepřekonaného rozhodnutím velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu v režimu § 20 zák. č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích) rozhodnutí dovolacího soudu řešícího problematiku formy smlouvy o smlouvě budoucí kupní týkající se převodu nemovitosti, a tedy současně důvody pro potvrzení přezkoumávaného rozhodnutí prvostupňového soudu ve smyslu ust. § 219 o.s.ř. jako věcně správného.
16. Podle ust. § 560 o.z. vyžaduje písemnou formu právní jednání, kterým se zřizuje nebo převádí věcné právo k nemovité věci, jakož i právní jednání, kterým se takové právo mění nebo ruší. I z výkladu plynoucího z namítaného rozhodnutí Nejvyššího soudu je zřejmé, že přípravná smlouva není primárně tou, kterou se nakládá s věcným právem k nemovité věci, protože nelze dovodit, že by zákon v jejím případě normoval povinnou písemnou formu. Tato forma je bezpochyby nutná (v režimu přípravné a realizační smlouvy) až v případě navazujícího právního jednání, v jehož důsledku je věcné právo převedeno (zřízeno, změněno nebo zrušeno) – právě tato hlavní smlouva je předkládána ke zveřejnění do příslušného seznamu, její obsah je z hlediska správnosti a úplnosti před publikací příslušnou autoritou přezkoumáván (při vědomí existence principů materiální publicity a intabulačního). Současně, písemná forma je vyžadována i s ohledem na závažnost důsledků vybraných právních jednání (typicky právě u převodu vlastnictví k nemovitým věcem), plní tedy tzv. varující funkci – účastníky smlouvy vede k náležitému uvážení jejích důsledků a jednoznačnému zakotvení jednotlivých smluvních ujednání.
17. Jakkoli je z argumentace dovolacího soudu zřejmé, že přípravná smlouva není vlastní smlouvou realizační, jsou podle názoru podepsaného odvolacího soudu tato hmotněprávní jednání v konečném důsledku natolik vzájemně svázána, že je, v případě specifického prostředí nakládání s nemovitými věcmi, ospravedlnitelné požadovat přísnější písemnou formu i ve vztahu ke smlouvě přípravné. Pokud strany přistoupily z důvodů pro ně podstatných v rámci převodu nemovité věci nejprve k dílčímu kroku spočívajícímu v uzavření smlouvy o smlouvě budoucí s tím, že teprve následně uzavřou vlastní smlouvu převodní (jejíž obsah může být buď již předem znám v úplnosti, nebo naopak jen v základních parametrech alespoň tak, aby bylo možno mít budoucí právní jednání za určitě sjednané), měly by tak činit způsobem (formou), který je vyžadován pro smlouvu realizační. Pokud se převod vlastnictví nemovité věci má dle vůle stran stát ve dvou smluvních fázích a byl co do obsahu právního jednání určující přípravnou smlouvou započat, je dle názoru odvolacího soudu třeba, aby byl, stále toutéž formou, realizační smlouvou také dokončen. Za Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Šaňková.

situace existence přípravné smlouvy se již navazující uzavření realizační smlouvy stává vynutitelnou povinností (tedy nikoli jen právem případně převodní smlouvu uzavřít) konkrétního obsahu, přičemž nelze pominout, že se jedná o přesun významných majetkových hodnot, podléhající zájmu na zvýšené ochraně jednajících osob a na dostatečné míře právní jistoty. Je také zcela v souladu se shora zmiňovanou varující funkcí povinně písemných smluv (a rovněž s funkcí zajišťující a důkazní), pokud se v důsledku právě vysvětleného zamezí situacím (nikoli nepodobným situacím řešené v přítomné věci), kdy na základě pouhých neformalizovaných ústních jednání je tvrzen vznik smlouvy o budoucí smlouvě, u níž je ze zákona dána povinná písemná forma a faktického završení tohoto kontraktačního procesu se již oprávněná strana domůže prostřednictvím třetí osoby nebo rozhodnutí soudu ve sporném řízení (tedy bez toho, že by kdykoli v průběhu hmotněprávních jednání o převodu vlastnictví k nemovité věci jednala písemnou formou); zákon, předepisující povinně písemnou formu u smluv týkajících se práv k nemovitým věcem, by tím byl v konečném důsledku obejit.

18. Právě uvedené ob stojí (není v jakémkoli rozporu) i v režimu nynější občanskoprávní úpravy spočívajícím v tom, že již není nutno doslovně přípravnou smlouvu formulovat včetně znění smlouvy realizační, ale je možno ve smyslu ust. § 1787 o.z. požadovat, aby její obsah byl až dodatečně určen (a práva a povinnosti stran vypořádána) stranami zvolenou třetí osobou nebo soudem. Především, tento princip není novinkou, byl přejat z původního obchodního zákoníku (srov. § 290 odst. 2 obch. zák.), který ovšem současně (shodně jako občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013) na rozdíl od nynějšího právního stavu kogentně předepisoval písemnou formu u všech smluv o smlouvě budoucí – bez ohledu na předmět plnění, to s ohledem na jejich význam a právní jistotu účastníků smlouvy (srov. též TOMSA, Miloš. § 289 [Základní ustanovení]. In: ŠTENGLOVÁ, Ivana, PLÍVA, Stanislav, TOMSA, Miloš a kol. Obchodní zákoník. 13. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 940.). Dle právní věty rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 1998, sp. zn. 2 Cdon 603/97, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 27/2002, pak platilo, že povinně písemná „(S)m l o u v a o b u d o u c í k u p n í s m l o u v ě s e v o b c h o d n í c h v z t a ž í c h ř í d í u s t a n o v e n í m § 2 8 9 a n á s l. o b c h o d n í h o z á k o n í k u, i k d y ž s e t ý k á n e m o v i t o s t í.“
19. Ani důvodovou zprávou k ust. § 1785 a násl. o.z., konkrétně její pasáží, že „(N)ení tudíž zvláštní důvod obecným požadavkem písemné formy zatěžovat projevy vůle stran neplatností, třebaže strany při uzavření smlouvy i při plnění závazku mají vůli splnit, ke čemu se zavázaly“, není podle názoru odvolacího soudu vyloučeno, aby ve specifických případech, kdy je pro vlastní realizační smlouvu zákonem povinná písemná forma předepsána, byla tato forma vyžadována i pro smlouvu přípravnou. Zákonodárce vysvětlil, že byl veden snahou odbřemenit právní styk soukromoprávních subjektů a změnil proto dosavadní stav, kdy byla bez výjimky (jak ve vztazích podle tehdejšího občanského, tak i podle obchodního zákoníku) vyžadována písemná forma smluv o smlouvách budoucích. Učinil tak „na mnoha místech“, což podle názoru odvolacího soudu nelze bez dalšího vyložit tak, že již tato forma nemůže být vyžadována u žádného právního jednání – naopak, právě ve vztahu k nakládání s nemovitými věcmi je třeba i do budoucna přihlížet k podstatě a účelu ust. § 560 o.z. a písemnou formu analogicky vyžadovat i u smluv o těchto specifických smlouvách budoucích.
20. V intencích těchto úvah pak nutno dospět k závěru, že nedodržení písemné formy hmotněprávních jednání týkajících se (též budoucího) převodu nemovité věci odporuje smyslu a účelu zákona a má za následek jejich absolutní neplatnost (§ 582 odst. 1 a § 588 o.z.), neboť tu jde o porušení funkce zajišťující bezpečnost právního styku ve veřejném zájmu (srov. BERAN, Vladimír. § 582 [Nedostatek formy]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 5–6.).
21. Shrnutí, žaloba, již se na podkladě tvrzení o postačující ústní formě přípravné smlouvy žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalované pro účely uzavření následné realizační smlouvy o prodeji podílu na nemovitostech, neobstojí a prvostupňový soud proto postupoval věcně správně, rozhodl-li o jejím zamítnutí. Odvolací soud při tom neměl za přílehuovou ani argumentaci žalobce rozhodnutím Krajského soudu v Brně (č. j. 14 Co 218/2021-192, dostupným rovněž na Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Šaňková.

<https://www.beck-online.cz>), neboť tímto rozhodnutím se sice odvolací soud ztotožnil se závěry namítaného rozsudku Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 33 Cdo 72/2021, tyto však neaplikoval, své rozhodnutí založil na jiných důvodech – již na tom, že z ujednání stran sporu nebylo postaveno na jisto ani to, zda byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní nebo darovací.

22. Žalobce byl se svojí žalobou ve věci samé neúspěšný, dle ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. tak vzniklo žalované právo na náhradu účelně vynaložených nákladů v řízení před soudem prvního stupně, a to v plné výši. Prvostupňový soud o této náhradě rozhodl správně a toto své rozhodnutí také odpovídajícím způsobem odůvodnil, pročež byl odvoláním napadený rozsudek potvrzen i co do nákladového výroku (tj. v celém rozsahu).
23. Ze stejných závěrů pak odvolací soud vycházel i při rozhodování o náhradě nákladů odvolacího řízení. I zde plně úspěšné žalované (je-li napadený rozsudek potvrzován) svědčí proti žalobci právo na jejich náhradu v plné výši (§ 224 odst. 1, § 142 odst. 1 o.s.ř.). Obecně je nutno konstatovat, že náklady řízení jsou u žalované dány mj. odměnou právní zástupkyně, když otázku, podle kterého právního předpisu má být při rozhodování o náhradě nákladů řízení určena odměna advokáta účastníka, jemuž se náhrada přiznává, upravuje ustanovení § 151 odst. 2 o.s.ř., primárně odkazující na zvláštní právní předpis, případně pak na advokátní tarif (vyhlášku č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále jen „AT“). S ohledem na stávající absenci jiné právní úpravy je pak právě advokátní tarif rozhodujícím právním předpisem určujícím způsob stanovení odměny za právní zastoupení účastníka v soudním řízení. Podle advokátního tarifu je sazba mimosmluvní odměny stanovena vždy za 1 úkon právní služby podle jeho tarifní hodnoty. Je-li tarifní hodnota dána předmětem tohoto řízení (tj. částkou 350 000 Kč jakožto znalecky stanovené hodnoty podílu na nemovitostech), činí odměna za jeden úkon právní služby částku 9 700 Kč (§ 7 bod 6. AT). V řízení před soudem odvolacím zástupkyně žalované učinila celkem 3 aprobované úkony právní služby – podání dvou písemných vyjádření a účast u jednání soudu. Za tyto úkony náleží odměna v úhrnné výši 29 100 Kč spolu s paušální náhradou hotových výdajů po 300 Kč za úkon, tj. ve výši 900 Kč celkem. Součástí náhrady nákladů řízení žalované je náhrada za daň z přidané hodnoty. Celkem žalované na náhradě nákladů odvolacího řízení náleží částka 36 300 Kč, splatná ve smyslu ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. ve standardní lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání za předpokladu, že 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. V takovém případě lze dovolání podat do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku účastníku řízení. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Okresního soudu v Jihlavě.

Samostatně proti výroku II. není dovolání přípustné

Jihlava 19. října 2023

JUDr. Jaroslav Mádr v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Šaňková.