

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.01.2005, sp. zn. Cdo 2041/2003, ECLI:CZ:NS:2005:CDO.2041.2003.1

Číslo: 69/2005

Právní věta: Smlouva o budoucí nájemná smlouvě je absolutně neplatná, jestliže nestanoví způsob výpočtu úhrady za služby, ale toliko určuje, že „výši úhrady stanoví správce nemovitosti“ (§ 50a odst. 1, § 686 odst. 1 obč. zák.).

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 19.01.2005

Spisová značka: Cdo 2041/2003

Číslo rozhodnutí: 69

Číslo sešitu: 8

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Nájem

Předpisy: 40/1964 Sb. § 50a odst. 1
§ 686 odst. 1

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Smlouva o budoucí nájemná smlouvě je absolutně neplatná, jestliže nestanoví způsob výpočtu úhrady za služby, ale toliko určuje, že „výši úhrady stanoví správce nemovitosti“ (§ 50a odst. 1, § 686 odst. 1 obč. zák.).

(Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2005, sp. zn. [Cdo 2041/2003](#))

Obvodní soud pro Prahu 1 rozsudkem ze dne 23. 5. 2001 zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala uložení povinnosti žalovanému umožnit jí vstup do vyznačených půdních prostor v domě čp. 473 na zastavěném pozemku p. č. 263 o obci hl. m. Praha k. ú. M. S., zapsaném na LV č. 484 u Katastrálního úřadu P. – město (dále „předmětné půdní prostory“ a „předmětný dům“ nebo „dům“) a určení, že žalovaný je právním nástupcem hl. m. Prahy městské části P.1 ze smlouvy o budoucí smlouvě nájemní na straně pronajímatele, a dále že je právním nástupcem hl. m. Prahy – městské části P. 1 ze smlouvy o vzájemných právech a povinnostech vlastníka domu a stavebníka při vestavbě bytové jednotky do půdního prostoru na straně vlastníka domu; současně rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně vzal za prokázáno, že dne 24. 9. 1997 uzavřela žalobkyně jako budoucí nájemkyně a vedlejší účastnice (tehdejší vlastnice předmětného domu, dále též „obec“) jako budoucí pronajímatelka smlouvu o budoucí smlouvě nájemní na dobu neurčitou (dále „smlouva o budoucí nájemní smlouvě“), jejímž předmětem byl dosud neexistující byt, který měl být v budoucnu vybudován v předmětném půdním prostoru o velikosti, jež bude specifikována v kolaudačním

rozhodnutí, že nájemné bylo stanoveno ve výši 480 Kč za m² s tím, že 440 Kč bude „dobydlováno“ do doby „předplaceného“ nájemného představujícího náklady vynaložené žalobkyní do vybudovaného bytu a 40 Kč bude placeno v hotovosti bez uvedení místa plnění, a že smluvní strany se dohodli, nenájemní smlouva bude uzavřena případně i s jejich právními nástupci do 30 dnů ode dne, kdy budoucí nájemce předloží budoucímu pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání bytu. Dále vzal za prokázáno, že dne 4. 12. 1998 uzavřela žalobkyně s obcí smlouvu o vzájemných právech a povinnostech při vestavbě bytu v půdním prostoru (dále „smlouva o vestavbě“), v níž se obec zavázala předat žalobkyni půdní prostory, umožnit jí do nich vstup a nezasahovat do průběhu stavby, že dne 23. 12. 1998 byla uzavřena kupní smlouva (dále „kupní smlouva“), na základě které obec převedla vlastnické právo k předmětnému domu na žalovaného (s účinky vkladu vlastnického práva ke dni 19. 4. 1999) a v níž kupující na sebe převzal všechna práva a povinnosti prodávající plynoucí se smlouvy o budoucí nájemní smlouvě, a že rozhodnutím z dne 24. 5. 1999 zastavil stavební úřad řízení o stavebním povolení zahájené k žádosti žalobkyně pro neodstranění nedostatků žádosti. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že smlouva o budoucí nájemní smlouvě je absolutně neplatná pro neurčitost (§ 37 odst. 1 obč. zák.), neboť v ní není dostatečně určité dohodnuta doba, do níž má být uzavřena; důvodem absolutní neplatnosti je i nedostatek náležitostí vyžadovaných pro smlouvu o nájmu bytu kogentním ustanovením § 686 odst. 1 obč. zák., zejména v ní chybí označení bytu, ujednání ohledně úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a ujednání o místu plnění části nájemného placeného v hotovosti. Je-li smlouva o budoucí nájemní smlouvě absolutně neplatná, nevznikly z ní smluvními stranám žádná práva a povinnosti, s nimiž by bylo možno platně disponovat, a vyvozovat z ní právní následky pro jiné účastníky, tedy ani pro právní nástupce smluvních stran; proto se ani žalovaný v kupní smlouvě nemohl platně zavázat k převzetí závazků ze smlouvy o budoucí nájemní smlouvě. Soud prvního stupně dále dovodil, že závazky ze smlouvy o vestavbě působily pouze mezi smluvními stranami (bez ohledu na absolutní neplatnost smlouvy o budoucí nájemní smlouvě) a že okamžikem převodu vlastnického práva na žalovaného zanikly podle § 575 odst. 1 obč. zák. pro nemožnost plnění ze strany obce, neboť předmět plnění se obsahově vázal na vlastnictví nemovitosti (domu); z povahy daného závazku ani z žádné jiné právní skutečnosti přitom nevyplývá, že by ze smlouvy o výstavbě byl nadále namísto obce zavázán žalovaný, a proto vůči němu není žaloba na plnění důvodná. Rovněž tak soud prvního stupně neshledal důvodnou žalobu na určení, když dovodil, že není splněn požadavek naléhavého právního zájmu ve smyslu ustanovení § 80 písm. c) o. s. ř.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 11. 10. 2001 (poté, co do řízení vstoupila vedlejší účastnice na straně žalobkyně), rozsudek soudu prvního stupně potvrdil ve výroku o věci samé, změnil ho ve výroku o nákladech řízení a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně a přisvědčil – až na dále uvedené výhrady – též jeho právnímu posouzení věci. Neztotožnil se především se závěrem soudu prvního stupně o nedostatku naléhavého právního zájmu žalobkyně na požadovaném určení ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř., ani s jeho závěrem o neplatnosti smlouvy o budoucí nájemní smlouvě podle § 37 odst. 1 obč. zák. pro neurčitost ujednání o době uzavření nájemní smlouvy; rovněž tak nepřisvědčil závěru o nedostatku náležitosti spočívající ve vymezení bytu, který měl být předmětem nájemní smlouvy, a v určení místa plnění nájemného. Shledal však správným závěr soudu prvního stupně o absolutní neplatnosti smlouvy o budoucí nájemní smlouvě (§ 50a obč. zák.) pro nedodržení všech náležitostí stanovených pro nájemní smlouvu v § 686 odst. 1 obč. zák., když ve shodě s ním dovodil, že neobsahuje ujednání o výši či způsobu výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (především vodné, stočné, platby za dodávku tepla apod.). Podle názoru odvolacího soudu ujednání v čl. VII. smlouvy o budoucí nájemní smlouvě, podle něhož „rozsah služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu a úhradu za tato plnění stanoví a je oprávněn vybírat správce nemovitosti,“ není konkrétní dohodou o způsobu výpočtu úhrady za daná plnění, požadovanou § 686 odst. 1 obč. zák., a smlouva je proto podle ustanovení § 39 obč. zák. neplatná. V této souvislosti poukázal též na to, že platby za uvedené služby nejsou součástí nájemného (§ 11 odst. 1 vyhlášky č. 176/1993 Sb.), a proto

je samostatná dohoda o způsobu určení jejich výše nezbytná.

Odvolací soud s poukazem na právní závěry soudu prvního stupně uzavřel, že nebyla-li smlouva o budoucí nájemní smlouvě uzavřena platně, nemohly práva a povinnosti z ní vyplývající přejít na žalovaného (a to ani na základě ujednání obsaženého v kupní smlouvě); žalovaný není zavázán ani ze smlouvy o vestavbě, neboť tato smlouva zavazovala toliko její účastníky a pozbyla platnosti pro nemožnost plnění (§ 575 odst. 1 obč. zák.).

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, v němž namítla nesprávnost právního posouzení věci odvolacím soudem a uvedla, že „otázka vymezení způsobu výpočtu úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a jejich výše má pro rozhodnutí o věci určující význam.“

Vyjadřuje nesouhlas s názorem odvolacího soudu o neplatnosti smlouvy o budoucí nájemní smlouvě „v důsledku toho, že není dostačujícím způsobem vymezen způsob výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a její výše“ a s poukazem na ujednání obsažené v čl. VII této smlouvy uvádí, že správce nemovitosti musí postupovat v souladu s platnými právními předpisy, že tato skutečnost byla oběma smluvním stranám známa, a proto nepovažovaly za potřebné přesně vyčíslit jednotlivé platby představující úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Cituje právní názor, podle kterého „nájemní smlouva nemusí obsahovat přímo konkrétní výši nájemného a uvedených úhrad (míněno úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu), ale postačí, aby byl uveden pouze způsob jejich výpočtu.“ Dále cituje § 11 a § 13 vyhlášky č. 176/1993 Sb., upravující způsob stanovení cen služeb s tím, že se uvedená ustanovení vztahují i na případy, kdy se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem; dovozuje přitom, že pokud by správce určil cenu v rozporu s cenovými předpisy, byla by smlouva neplatná pouze v rozsahu, ve kterém tomuto předpisu odporuje, pokud se oprávněný subjekt dovolá relativní neplatnosti. Podle názoru dovolatelky proto smlouva o budoucí nájemní smlouvě obsahuje podstatné náležitosti stanovené zákonem.

Namítá dále, že dne 4. 12. 1998 uzavřela s obcí smlouvu o vestavbě na základě závazku obsaženého ve smlouvě o budoucí nájemní smlouvě, že tento závazek, je nezbytné posuzovat jako dohodu stran o doplnění obsahu budoucí nájemní smlouvy“ a že, je proto nezbytné obě smlouvy posuzovat jako celek.“ Navrhla, aby rozsudky soudů obou stupňů byly zrušeny a věc byla vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný ve svém vyjádření k dovolání namítl, že „nárok žalobkyně na dovolání“ je nutno posuzovat podle občanského soudního řádu ve znění před 1. 1. 2001, neboť řízení v dané věci bylo zahájeno před uvedeným datem; protože nenavrhla připuštění dovolání, není v dané věci přípustné a mělo by být odmítnuto.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala dovolání též vedlejší účastnice na straně žalobkyně; jeho přípustnost opřela o § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. a uplatnila v něm dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci. Navrhla, aby napadený rozsudek byl zrušen a věc byla vrácena odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud postupoval v dovolacím řízení podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. 1. 2001, bylo-li rozhodnutí soudu prvního stupně, potvrzené napadeným rozsudkem odvolacího soudu, vydáno dne 23. 5. 2001, tedy za účinnosti zákona č. 99/1963 Sb., ve znění po novele provedené zákonem č. 30/2000 Sb. (tj. ve znění účinném po 1. 1. 2001).

Podle § 240 odst. 1, věty první, o. s. ř. účastník může podat dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni.

Podle § 93 odst. 3 o. s. ř. má vedlejší účastník stejná práva a povinnosti jako účastník. Jedná však

toliko sám za sebe. Jestliže jeho úkony odporují úkonům účastníka, kterého v řízení podporuje, posoudí je soud po uvážení všech okolností.

Vedlejší účastník má podle této úpravy zásadně stejná práva a povinnosti jako účastník řízení a jeho postavení se odvíjí od účastníka, na jehož podporu vystupuje. Není však – jak dovodil Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 27. 5. 2003, sp. zn. [25 Cdo 162/2003](#), uveřejněném pod č. 3, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2004 – podle občanského soudního řádu ve znění účinném od 1. 1. 2001 osobou oprávněnou k podání dovolání.

Jestliže tedy v projednávané věci podala dovolání vedlejší účastnice na straně žalobkyně, tedy někdo, kdo k tomu není oprávněn, Nejvyšší soud takové dovolání podle ustanovení § 243b odst. 5, věty první, a § 218 písm. b) o. s. ř. odmítl.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání žalobkyně bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky povinného advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), se nejprve zabýval přípustností tohoto mimořádného opravného prostředku.

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Přípustnost dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu upravuje ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c) o. s. ř.

Vzhledem k tomu, že rozsudek soudu prvního stupně, potvrzený dovoláním napadeným rozsudkem, byl jeho prvním rozhodnutím ve věci, nelze přípustnost dovolání opřít o ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř.

Zbývá proto posoudit přípustnost dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., z něhož ji dovozuje dovolatelka.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozhodnutí odvolacího soudu, jímž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Podle ustanovení § 237 odst. 3 o. s. ř. má rozhodnutí odvolacího soudu po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Nejvyšší soud dovolání zamítl.

Z odůvodnění:

Z toho, že přípustnost dovolání je ve smyslu citovaných ustanovení spjata se závěrem o zásadním významu rozsudku po stránce právní, vyplývá, že také dovolací přezkum se otevírá pro posouzení otázek právních; způsobilým dovolacím důvodem, jímž lze dovolání odůvodnit, je zásadně důvod podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř., jehož prostřednictvím lze namítat, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci; není jím naopak důvod, kterým by bylo možné vytýkat nesprávnost skutkových zjištění (§ 241a odst. 3 o. s. ř.).

Jelikož ve smyslu ustanovení § 242 odst. 3 o. s. ř. je dovolací soud – s výjimkou určitých vad řízení –

vázán uplatněným dovolacím důvodem, jsou pro úsudek, zda rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam či nikoliv, relevantní jen otázky (z těch, na kterých napadené rozhodnutí spočívá), jejichž posouzení odvolacím soudem dovolatel napadl, resp. jejichž řešení v dovolání zpochybnil.

S přihlédnutím k právnímu posouzení věci odvolacím soudem a uplatněnému dovolacímu důvodu (včetně jeho obsahové konkretizace) shledává dovolací soud dovolání žalobkyně v dané věci podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. přípustným pro posouzení otázky, zda ujednání obsažené v nájemní smlouvě, podle něhož „úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu stanoví a je oprávněn vybírat správce nemovitosti,“ je ujednáním o „způsobu výpočtu úhrady za plnění spojená s užíváním bytu“ ve smyslu ustanovení § 686 odst. 1, věty první, obč. zák.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden; přitom je vázán uplatněným dovolacím důvodem, včetně toho, jak jej dovolatel obsahově vymezil. Je-li dovolání přípustné, je dovolací soud povinen přihlédnout k vadám řízení uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k tzv. jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.); vady tohoto druhu nebyly v dovolání namítány a z obsahu spisu se nepodávají.

Podle ustanovení § 50a odst. 1 obč. zák. se účastníci mohou písemně zavázat, že do dohodnuté doby uzavřou smlouvu; musí se však přitom dohodnout o jejích podstatných náležitostech. Smlouva o budoucí smlouvě musí obsahovat všechny podstatné náležitosti, které má obsahovat budoucí smlouva, tj. jde-li o smlouvu o nájmu bytu, musí obsahovat její podstatné náležitosti.

Podle § 686 odst. 1 obč. zák. nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Z posléze uvedeného ustanovení vyplývá, že podstatnou náležitostí smlouvy o nájmu bytu je - mimo jiné - též ujednání o způsobu výpočtu úhrady za služby spojené s užíváním bytu (dále „úhrada za služby“) nebo o jejich výši. Z dikce zákona, který požaduje, aby v nájemní smlouvě byl uveden „způsob výpočtu“ úhrady za služby nebo jejich „výše“, je třeba především dovodit, že určení pomocí způsobu výpočtu musí být kvalitativně srovnatelné s určením spočívajícím ve stanovení konkrétní „výše“ úhrad za služby, což vyplývá i z toho, že zákon hovoří o způsobu výpočtu. Nelze tudíž než dovodit, že „způsobem výpočtu“ je třeba rozumět takové určení, které obsahuje údaje, na jejichž základě lze pomocí objektivně určitelných hledisek provést výpočet úhrady za služby, tj. dospět ke konkrétní peněžité částce. V této souvislosti nelze rovněž přehlédnout, že zakotvení předmětné podstatné náležitosti nájemní smlouvy odpovídá významu, jaký má z hlediska práv a povinností pronajímatele a nájemce v existujícím nájemním vztahu (srov. např. § 696, § 697, § 698, § 699 a § 711 odst. 1 písm. d/ obč. zák.).

Obsahovala-li v dané věci smlouva o budoucí nájemní smlouvě toliko ujednání, podle kterého „výši úhrady stanoví správce nemovitosti,“ nelze takovéto ujednání považovat za stanovení „způsobu výpočtu“ úhrady za služby ve smyslu výše uvedeném; odvolací soud proto nepochybil, pokud dovodil, že tato smlouva je pro nedostatek předmětné náležitosti absolutně neplatná (§ 685 odst. 1, § 39 obč. zák.). Na tomto závěru nemůže ničeho změnit dovolací námitka žalobkyně, týkající se případného postupu správce nemovitosti, neboť takovýto (ani žádný jiný) způsob určení výpočtu úhrady ve smlouvě o budoucí nájemní smlouvě dohodnut nebyl.

Protože rozsudek odvolacího soudu je v mezích otevřených dovolacímu přezkumu správný, Nejvyšší soud dovolání žalobkyně podle § 243b odst. 2, věty před středníkem, o. s. ř. zamítl.