

From: Pitrák Jan Mgr. (PO) P11 [mailto:PitrakJ@praha11.cz]
Sent: Thursday, February 19, 2015 12:24 PM
To: 'svj.radim@centrum.cz'
Cc: VED OMP Bílek Jan Ing.P11; Fantová Ivana Mgr. (OMP) P11
Subject: stanovisko MČ Praha 11 ke smlouvě o smlouvě budoucí ze dne 9.11.1998

Dobrý den,

dle dohody na dnešní schůzce na odboru majetkoprávním ÚMČ Praha 11 Vám zasílám stanovisko MČ Praha 11 ke smlouvě o smlouvě budoucí ze dne 9.11.1998.

V rámci posuzování žádosti o odkup pozemků provedl PO ÚMČ Praha 11 posouzení smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 9.11.1998 uzavřené mezi Družstvem nájemců Radim, družstvo a MČ Praha 11 s výsledkem, že tato smlouva o smlouvě budoucí, tak jak byla uzavřena, byla uzavřena v rozporu s § 37 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, který jako základní náležitost právního úkonu stanoví jeho určitost. V daném případě je právní úkon formulován tak, že alternativně upravuje dva smluvní typy: smlouvu kupní a smlouvu nájemní, tudíž z obsahu smlouvy není poznatelné, jaký druh právního úkonu mají smluvní strany v budoucnu v úmyslu uzavřít (strany si tak v podstatě sjednaly právo volby „hlavní“ smlouvy).

Z takto označených „hlavních“ smluv (kupní nebo nájemní) nelze určit jednoznačnou vůli smluvních stran uzavřít jen jednu z nich a proto i v případě, kdy by mělo dojít k nahrazení vůle jedné smluvní strany soudním rozhodnutím, nebylo by nahrazení vůle jedné smluvní strany soudem ani možné (dle judikatury NS ČR 3 Cz 45/90: „Má-li být rozsudkem soudu nahrazeno prohlášení vůle některého z účastníků smlouvy o koupi nemovitosti, musí být obsah této smlouvy uveden ve výroku rozsudku, popřípadě musí být ve výroku rozsudku uveden odkaz na obsah připojeného písemného vyhotovení kupní smlouvy, která se tak stává součástí výroku rozsudku.“,

NS ČR 33 Odo 1121/2006: „Jazykové vyjádření právního úkonu zachycené ve smlouvě musí být nejprve vykládáno prostředky gramatickými (z hlediska možného významu jednotlivých použitých pojmů), logickými (z hlediska vzájemné návaznosti použitých pojmů) či systematickými (z hlediska řazení pojmů ve struktuře celého právního úkonu). Kromě toho lze obsah právního úkonu posoudit i podle vůle stran v okamžiku uzavírání smlouvy, přičemž podmínkou pro přihlídnutí k vůli účastníků je to, aby nebyla v rozporu s tím, co plyne z jazykového vyjádření úkonu. Interpretace obsahu právního úkonu soudem podle § 35 odst. 2 obč. zák. nemůže nahrazovat či měnit již učiněné projevy vůle; použití zákonných výkladových pravidel směřuje pouze k tomu, aby obsah právního úkonu vyjádřeného slovy, který učinili účastníci ve vzájemné dohodě, byl vyložen v souladu se stavem, který existoval v době jejich smluvního ujednání.“), neboť ze smlouvy o smlouvě budoucí nelze určit, jaký právní úkon strany dle smlouvy o smlouvě budoucí zamýšlely vlastně uzavřít a vůle smluvních stran směřovala k alternativnímu závazku v podobě nájemní nebo kupní smlouvy, jejichž podstatné náležitosti ve smlouvě o smlouvě budoucí byly vymezeny společně. Na podkladě uvedeného máme za to, že smlouva o smlouvě budoucí ze dne 9.11.1998 je pro rozpor se zákonem absolutně neplatná.

Z obsahu smlouvy není seznatelné, jaký druh právního úkonu mají smluvní strany v budoucnu v úmyslu uzavřít. Pro tuto vadu pokládáme smlouvu o smlouvě budoucí za absolutně neplatný právní úkon. Absolutní neplatnost právního úkonu je stanovena ex lege, působí ex tunc a bez ohledu na to, zda se této neplatnosti někdo dovolal. Právní účinky z takového právního úkonu vůbec nevzniknou, tudíž smlouva o smlouvě budoucí uzavřená dne 9.11.1998 smluvní strany nijak nezavazuje.

S pozdravem

Mgr. Jan Pitrák
právní odbor ÚMČ Praha 11
tel. 267 902 283
e-mail: pitrakj@praha11.cz

Informace obsažené v tomto e-mailu jsou informacemi důvěrnými a podléhají povinnosti mlčenlivosti. Nejste-li adresátem tohoto e-mailu, informujte o tom, prosím, odesílatele této zprávy. Není-li výše výslovně uvedeno jinak, není tento e-mail ani žádná z jeho příloh návrhem na uzavření smlouvy, obchodním potvrzovacím dopisem, přijetím návrhu na uzavření smlouvy, závazným příslibem plnění a nemůže být brán ani jako vzdání se práva nebo prominutí dluhu. Pokud kterákoliv část tohoto e-mailu nebo jeho příloh vykazuje obsahové náležitosti výše uvedeného, jedná se pouze o informativní sdělení, či o text, o němž je vedeno jednání. Jedná-li odesílatel této zprávy jako zmocněnec jiné osoby, nemůže být obsah této zprávy vykládán tak, že jde o uzavření jakékoliv smlouvy či podobné právní jednání vysoce pravděpodobné. Odesílatel zprávy si vyhrazuje právo uzavírat smlouvy a činit právní jednání pouze v listinné formě, není-li výše v tomto e-mailu výslovně uvedeno jinak. Odesílatel této zprávy si rovněž vyhrazuje právo dovolat se neplatnosti jakéhokoliv jednání pro nedostatek listinné formy i tehdy, pokud již bylo plněno. Odpověď odesílatele této zprávy s jakýmkoliv dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky. Odesílatel zprávy vylučuje i modifikovanou akcepci nabídky.