17. 6. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Porušení předkupního práva spoluvlastníků „postaru“ z pohledu obecných zásad nového občanského zákoníku

Nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „NOZ“) došlo ke změně již ustáleného institutu předkupního práva. K výkladu a významu předkupního práva, je třeba poukázat na od 1.1.2014 účinnou úpravu NOZ, který tzv. zákonné předkupní právo spoluvlastníků věci již neupravuje a v podstatě ho ruší. Dle ustanovení § 3062 NOZ pak zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle ustanovení § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „OZ“), zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti NOZ. I zákonodárce tedy dospěl k tomu, že úprava zákonného předkupního práva spoluvlastníků je nadbytečná, není na ni nadále kladen důraz a fakticky tak bylo až na výjimky zrušeno.

Případné spory vzniklé z porušení předkupního práva spoluvlastníků bude třeba posuzovat podle právní úpravy zakotvené v OZ, avšak zároveň bude nutné na danou věc nahlížet ve světle právních zásad NOZ.

OZ v § 140 stanovil (a s ohledem na přechodná ustanovení vlastně do dne 31.12.2014 stanoví), že: *„Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“*

Měl-li spoluvlastník zájem převést svůj spoluvlastnický podíl na někoho jiného než na osobu blízkou, měl dle OZ povinnost nabídnout ostatním spoluvlastníkům svůj spoluvlastnický podíl ke koupi. Nabídka spoluvlastníka přitom musela obsahovat všechny podmínky, za nichž měla být koupě uzavřena, tj. zejména cenu věci, předmět koupě, identifikaci toho, jemuž má být věc ke koupi nabídnuta, popřípadě další podmínky, nabídnuté vedle kupní ceny.[1] Dle již ustálené judikatury[2] platilo, že kupujícímu nemůže být věc přenechána za cenu nižší, případně za výhodnějších podmínek, než které byly obsaženy v nabídce oprávněnému spoluvlastníku (typicky půjde o rozdíl v kupní ceně). Oprávněný spoluvlastník měl rovněž právo dovolat se neplatnosti převodního jednání mezi spoluvlastníkem a třetí osobou. V tomto článku se však budeme zabývat pouze situací, kdy oprávněný spoluvlastník chce spoluvlastnický podíl sám nabýt a domáhá se proto po novém spoluvlastníkovi, aby mu spoluvlastnický podíl nabídl ke koupi, neboť u dovolání se relativní neplatnosti je právní úprava poměrně jasná.

Dosavadní právní úprava nikterak nezohledňovala důvody prodávajícího spoluvlastníka, jež jej vedly

k tomu, prodat svůj spoluvlastnický podíl třetí osobě za konkrétních smluvních podmínek. Typickým příkladem je tak situace, kdy spoluvlastník nabízí k prodeji svůj spoluvlastnický podíl třetí osobě za neúměrně nižší kupní cenu z důvodu uzavřené širší dohody mezi účastníky, jde například o součást většího obchodu, formu pomoci, projev vděku apod. Oprávněný (opomenutý) spoluvlastník by se za takovéto situace mohl v souladu se zněním OZ domáhat svého práva uzavřít kupní smlouvu za stejných podmínek, jako byly nabídnuty třetí osobě, avšak bez ekvivalentního důvodu, který třetí osobě svědčil. Přestože by tak jednání oprávněného spoluvlastníka požívalo právní ochrany, mohlo by jeho aplikací fakticky docházet k převodu spoluvlastnického podílu za neadekvátní cenu, přitom obrana nového spoluvlastníka by se mohla opírat maximálně o tvrzení, že toto jednání je v rozporu s dobrými mravy. Za platnosti OZ by šlo o situaci, kdy by bylo postavení původního spoluvlastníka a nabyvatele vůči spoluvlastníku s porušeným předkupním právem velmi nevýhodné.

V případě vzniku sporu z porušení předkupního práva spoluvlastníků budou v souladu s ustanovením § 3030 NOZ aplikována ustanovení části první hlavy I NOZ, tedy základní zásady soukromého práva a to přesto, že k porušení předkupního práva došlo ještě za platnosti OZ a tím by se také právní vztah řídil.

Dle ustanovení § 2 NOZ platí:

„(1) Každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit.

(2) Zákonnému ustanovení nelze přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu.

(3) ***Výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění***.“

Dle ustanovení § 6 odst. 1 NOZ platí: „***Každý má povinnost jednat v právním styku poctivě***.“

Dle ustanovení § 8 NOZ platí: „***Zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany***.“

K aplikaci obecných právních zásad soukromého práva, jak jsou vyjádřeny v NOZ, pak lze odkázat i na rozhodnutí Nejvyššího soudu[3], dle něhož: *„Podle § 2 odst. 1 O.Z. lze každé ustanovení soukromého práva vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. Podle odstavce druhého uvedeného ustanovení nelze zákonnému ustanovení přikládat jiný význam, než jaký plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce; nikdo se však nesmí dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu. … Zákon tedy nelze vykládat jen z jeho slov, ale je nutno přihlížet především k jeho smyslu.*“

Pokud by se oprávněný spoluvlastník snažil dosáhnout prostřednictvím soudu nahrazením projevu vůle uzavření kupní smlouvy za zjevně nepřiměřenou kupní cenu (například za zlomek hodnoty spoluvlastnického podílu), ačkoliv by mu ale nesvědčil důvod, pro který byla ujednána nepřiměřeně nízká cena, nemělo by jeho jednání s ohledem na základní zásady NOZ požívat právní ochrany. NOZ mimo jiné preferuje, aby poskytnutá plnění byla ve vzájemném poměru, což se projevilo i v zakotvení institutu neúměrného zkrácení dle § 1793 a násl. NOZ. Zejména z tohoto důvodu by žaloba oprávněného spoluvlastníka neměla obstát, když soud by jistě neměl svým rozhodnutím aprobovat

smlouvu neúměrně zkracující nového, zde nuceně prodávajícího spoluvlastníka. V opačném případě by byl připuštěn nepoctivým záměrem vedený zásah do vlastnického práva nového spoluvlastníka, když jednání oprávněného spoluvlastníka by jednoznačně bylo v rozporu se zásadami NOZ, a to zejména s citovanými ustanoveními § 2 odst. 3, § 6 odst. 1 a § 8 NOZ.

Přestože je zřejmé, že přinejmenším prodávající spoluvlastník opomenutím předkupního práva spoluvlastníka porušil zákon, neměla by tato skutečnost bez dalšího znamenat, že opomenutému spoluvlastníkovi náleží možnost uzavřít smlouvu za zvýhodněných podmínek, aniž by mu svědčil důvod, pro který tyto podmínky byly mezi smluvními stranami sjednány. Prodávající spoluvlastník a nový spoluvlastník se na výhodné, neekvivalentní ceně svobodně dohodli, což ale pro opomenutého spoluvlastníka již neplatí. Ačkoliv tak došlo k porušení předkupního práva, nemělo by to bez dalšího znamenat, že na tom opomenutý spoluvlastník získá majetkový prospěch. Opačný výklad by i v tomto případě znamenal rozpor se zásadami NOZ.

Možným způsobem řešení dané situace, kdy by se formalistická aplikace § 140 OZ dostala do zjevného rozporu se zásadami NOZ, by mohl být prodej oprávněnému spoluvlastníku za cenu obvyklou. Tedy postup, jenž se dle jedné části právních teoretiků měl aplikovat v případě bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu dle původní právní úpravy zakotvené v OZ. Takto by byla respektována dosavadní právní úprava a nebyla by připuštěna jistě nežádoucí faktická retroaktivita NOZ. Opomenutý spoluvlastník, jehož předkupní právo bylo porušeno, by tak mohl získat spoluvlastnický podíl v souladu s úpravou předkupního práva dle OZ, ale za spravedlivou cenu, tedy v souladu se zásadami NOZ.

Ostatně k tomuto způsobu vyřešení v obdobné situaci se přiklonil i zákonodárce, když v ustanovení § 1124 odst. 2 NOZ stanovil, že pokud některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně, mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To pak platí i v jiných případech zákonného předkupního práva.

JUDr. Ervín Perthen,
advokát

Mgr. Jana Kulířová,
advokátní koncipientka

Advokátní kancelář Perthen, Perthenová, Švadlena a partneři s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838

e-mail: pps@ppsadvokati.cz

---

[1] rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 18.11.1994, sp.zn. 18 Co 172/94
[2] např. usnesení NS ČR ze dne 28.3.2002, sp.zn. 30 Cdo 153/2002
[3] rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21.2.2014, sp. zn. 23 Cdo 405/2013

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe