11. 1. 2010

ID: 59785

Kupní smlouva a předkupní právo

Není vyloučeno, aby účastníci kupní smlouvy ohledně více věci sjednali cenu souhrnnou bez ocenění jednotlivých věcí; taková smlouva není bez dalšího neplatná pro neurčitost. Oprávněná osoba z předkupního práva má právo na nabytí věci za cenu odpovídající příslušnému dílu ceny sjednané za všechny prodané věci.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3974/2007, ze dne 21.10.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: a) J. K. a b) M. K., zastoupených advokátem, proti žalovaným: 1) Ing. R. V. a 2) L. V., o uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnického podílu, vedené u Okresního soudu v Ostravě pod sp. zn. 80 C 314/2002, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. března 2007, č. j. 11 Co 698/2006-113, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 30. března 2007, č. j. 11 Co 698/2006-113, a rozsudek Okresního soudu v Ostravě ze dne 18. května 2006, č. j. 80 C 314/2002-92, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Ostravě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Ostravě (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 18. 5. 2006, č. j. 80 C 314/2002-92, pod bodem I. výroku zamítl žalobu, aby žalovaní jako prodávající byli povinni uzavřít s žalobci jako kupujícími kupní smlouvu ohledně pozemku parc. č. 1484/1 – orná půda o výměře 836 m2 v obci Ostrava a kat. území K. za kupní cenu 14.000,- Kč a smlouvu o zřízení věcného břemene, blíže specifikovanou ve výroku rozsudku. Pod bodem II. rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobci a manželé J. a J. K. se kupní smlouvou ze dne 6. 1. 1986, registrovanou státním notářstvím 27. 3. 1986, stali podílovými spoluvlastníky předmětného pozemku. Kupní smlouvou ze dne 18. 10. 1999 s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí dne 18. 10. 1999 manželé K. prodali žalovaným zemědělský objekt na pozemku parc. č. 1484/4 s příslušenstvím, pozemky parcelních čísel 1484/4 a 1484/3 a spoluvlastnický podíl k předmětnému pozemku parc. č. 1484/1 v obci O. a kat. území K. za sjednanou kupní cenu 450.000,- Kč. Znalec Ing. J. F. na žádost J. K. za účelem zdanění pro finanční úřad znaleckým posudkem ze dne 7. 12. 1999 ocenil převedené nemovitosti kupní smlouvou ze dne 18. 10. 1999 k tomuto dni celkovou částkou 448.410,- Kč, která však nebyla cenou tržní. Při ocenění tohoto pozemku znalec vycházel z toho, že v katastru nemovitostí je pozemek zapsán jako orná půda. Před uzavřením kupní smlouvy ze dne 18. 10. 1999 manželé K. svůj spoluvlastnický podíl písemně nenabídli žalobcům ke koupi. Dopisem ze dne 2. 4. 2002 žalobci sdělili žalovaným, že manželé K. jim nenabídli ke koupi jejich spoluvlastnický podíl k předmětnému pozemku. Žalobcům tak nebylo umožněno uplatnit předkupní právo, a navrhli, aby jim žalovaní prodali id. ½ předmětného pozemku za stejných podmínek, za jakých vlastnictví k tomuto pozemku nabyli kupní smlouvou ze dne 18. 10. 1999. Dopisem ze dne 12. 11. 2003 žalovaní nabídli žalobcům ke koupi svůj díl předmětného pozemku za kupní cenu 59.126,- Kč. K dohodě a uzavření kupní smlouvy mezi účastníky nedošlo. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že bylo porušeno předkupní právo žalobců, neboť manželé K. žalobcům nenabídli ke koupi jejich spoluvlastnický podíl k předmětnému pozemku, takže žalobci se mohli domáhat podle § 603 odst. 3 občanského zákoníku (dále „obč. zák.“) na žalovaných jako nabyvatelích, aby jim nabídli svůj díl pozemku ke koupi za stejných podmínek, za jakých pozemek nabyli. Žalobu zamítl z důvodů, že dopis

žalobců ze dne 2. 4. 2002 nelze považovat za konkrétní výzvu k uzavření kupní smlouvy a že nebylo prokázáno, že žalovaní koupili část předmětného pozemku za částku 14.000,- Kč. Uvedl, že výzva k uzavření smlouvy musí obsahovat konkrétní text navrhované kupní smlouvy včetně podstatných náležitostí písemné smlouvy a že takový návrh smlouvy žalobci učinili až na výzvu soudu k odstranění vad podání a že i tento žalobci nepodepsali. Žalovaní koupili nemovitosti od manželů K. za kupní cenu 450.000,- Kč. Žalobci nenavrhli jiné důkazy ke svému tvrzení, že žalovaní nabyli spoluvlastnický podíl k předmětnému pozemku skutečně za částku 14.000,- Kč, přičemž učinění nabídky za naprosto shodných podmínek, za kterých nabyvatel věc získal, je předpokladem vyhovění žalobě. Při rozhodování o nahrazení projevu vůle [§ 161 odst. 3 občanského soudního řádu (dále „o. s. ř.“)] soud nemůže na obsahu smlouvy nic měnit.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání žalobců rozsudkem ze dne 30. 3. 2007, č. j. 11 Co 698/2006-113, rozsudek soudu prvního stupně pod bodem I. výroku ohledně smlouvy o zřízení věcného břemene zrušil a v tomto rozsahu řízení zastavil. Jinak rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, která považoval za správná. K právnímu posouzení věci dodal, že cena nemovitostí je podstatnou podmínkou nabídky podle § 603 odst. 3 obč. zák., resp. žaloby, a že soud prvního stupně správně dovodil, že částka 14.000,- Kč obsažená v žalobě neodpovídá úředně stanovené ceně podle znaleckého posudku a tržní cenu, za kterou byl podíl k předmětnému pozemku prodán, se zjistit nepodařilo. Podle odvolacího soudu „nelze-li spolehlivě zjistit podmínky, za kterých byla nemovitost prodána v souvislosti s porušením předkupního práva, nelze dovodit ani shodu žaloby obsahující konkrétní návrh kupní smlouvy s těmito podmínkami, poněvadž účelem předmětné žaloby je nahrazení projevu vůle žalovaných“. Na rozdíl od soudu prvního stupně podle názoru odvolacího soudu výzva podle § 603 odst. 3 obč. zák. konkrétní návrh kupní smlouvy obsahovat ani nemůže, neboť oprávnění mnohdy ani podmínky, za kterých věc byla prodána, neznají.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podali žalobci dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Žalobci jsou toho názoru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Namítli, že při sepisu žaloby vycházeli z jedině možného ocenění předmětné nemovitosti, tj. ze znaleckého posudku, který nikdo z účastníků kupní smlouvy ze dne 18. 10. 1999 nezpochybnil. Žádný oprávněný z předkupního práva by nebyl úspěšný s žalobou, aby mu věc byla nabídnuta ke koupi za stejných podmínek, za jakých ji žalovaný nabyl, v případech, kdy předmětem kupní smlouvy by byly nemovitosti nejen s předkupním právem, ve smlouvě by nebyly uvedeny kupní ceny za jednotlivé nemovitosti, ale uvedena jedna kupní cena za všechny nemovitosti. Mohlo by tak docházet k obcházení zákona, kdy by dokonce oprávněným z předkupního práva mohla být nemovitost prodána za jinou cenu, kterou by účastníci původní kupní smlouvy uvedli, tj. i za cenu, která by převyšovala cenu úřední či tržní. Navrhli, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaní k dovolání uvedli, že předmětný pozemek koupili společně s dalšími nemovitostmi za jednu dohodnutou cenu, aniž by ceny jednotlivých nemovitostí byly specifikovány. Žalobci nejpozději dne 21. 7. 2003 ze znaleckého posudku museli vědět, že u předmětného pozemku chybí ocenění oplocení, porostů, cesty a zděné budovy na tomto pozemku. Taktéž věděli, že nejde o ornou půdu, ale o uzamykatelnou zahradu. Znalec se oceněním „strefoval“ do sjednané kupní ceny.

Podle čl. II. – přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních

právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno.

Nejvyšší soud České republiky (dále „Nejvyšší soud“) proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném do novely provedené zákonem č. 7/2009 Sb., neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno dne 30. března 2007.

Nejvyšší soud jako soud dovolací po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas, se především zabýval dovoláním z hlediska jeho přípustnosti.

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

Dovolání proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné za splnění předpokladů stanovených v ustanovení § 237 odst. 1 písm. b) a c), odst. 3 o. s. ř. Protože předpoklad stanovený v § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. nebyl naplněn, přicházela v úvahu přípustnost dovolání jen podle ustanovení § 237 odst. 1 písm. c), odst. 3 o. s. ř., podle nichž je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž 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. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem.

Dovolací soud dospěl k závěru, že dovolání je přípustné, neboť v dané věci jde o problematiku splnění povinnosti z předkupního práva, jestliže třetí osoba (nabyvatel věci - spoluvlastnického podílu) nabyla věc v důsledku porušení předkupního práva převodcem, který na nabyvatele současně převedl i jiné věci, na které se předkupní právo nevztahovalo, přičemž byla dohodnuta cena souhrnná bez uvedení cen jednotlivých převáděných věcí. Tuto problematiku dovolací soud dosud neřešil.

Dovolací soud je toho názoru, že není vyloučeno, aby účastníci kupní smlouvy ohledně více věci sjednali cenu souhrnnou bez ocenění jednotlivých věcí; taková smlouva není bez dalšího neplatná pro neurčitost. Uvedený právní názor lze nepřímo opřít mimo jiné o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu pod č. 67/2004. Ostatně platnost předmětné kupní smlouvy nikdo nezpochybňuje.

Dovolací soud pak sdílí právní názor uvedený v knize L. S. : Předkupní právo, vydané nakladatelstvím C. H. Beck Praha, 2005, na straně 102, podle něhož (převedeno do posuzovaných poměrů) má z předkupního práva oprávněná osoba právo na nabytí věci za cenu odpovídající „příslušnému dílu ceny sjednané za všechny prodané věci“. Podle dovolacího soudu tedy nelze mít za to, že takovou cenu nelze určit. V daném případě ji lze zjistit zřejmě jedině tak, že bude nejprve znalecky určena cena předmětné věci a cena všech ostatních současně prodaných věcí, a to k době úhrnného prodeje. Poté na základě takto určených cen bude procentem nebo zlomkem stanoven podíl ceny předmětné věci na souhrnné ceně podle uvedeného určení. Rozhodnou či hledanou cenou předmětné věci pak bude zjištěný podíl ze souhrnné ceny, jež byla skutečně sjednaná (v souzené věci podíl ze 450.000,- Kč).

Dovolací soud souhlasí s názorem odvolacího soudu, že výzva oprávněné osoby podle § 603 obč. zák. konkrétní návrh kupní smlouvy (tedy zejména kupní ceny) obsahovat ani nemůže, neboť oprávnění mnohdy podmínky, za kterých byla věc prodána, neznají. Pak ovšem na druhé straně nelze bez dalšího oprávněným žalujícím přičítat k tíži, že v žalobním návrhu, kterým konkretizovali projev vůle osoby povinné, uvedli určitou cenu, jestliže ji neznají ani žalovaní ani soud. Nezná-li takovou cenu

ani soud a není-li vyloučeno, že cena uvedená v petitu žalobců není nižší než reálná cena věci (spoluvlastnického podílu), nelze jejich žalobu dobře zamítnout s odůvodněním, že navrhovaná cena není správná, protože ji nelze určit, resp. že se ji nepodařilo zjistit. Závěr odvolacího soudu, na jehož základě potvrdil zamítnutí žaloby, že nebylo prokázáno, že by žalovaní předmětnou nemovitost nabyli právě za částku 14.000,- Kč, tak nelze zatím přijmout.

Z těchto důvodů dovolacímu soudu nezbylo, než rozsudek odvolacího soudu zrušit, a protože důvod, pro který byl zrušen rozsudek odvolacího soudu, platí i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i jeho rozsudek a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.).

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

Další články:

- Zastavení exekuce
- Majetková podstata (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody zaměstnancem
- Náklady řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Zajištění dluhu (exkluzivně pro předplatitele)
- Způsobilost být účastníkem řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Náhrada škody
- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník