2. 9. 2019

ID: 109860

# Předkupní právo

Jestliže je předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, pak jejich vlastníkům předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. nenáleží.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 2979/2018-172, ze dne 27.3.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně GORAL spol. s r. o., se sídlem ve V.S., zastoupené Mgr. J.Z., advokátem se sídlem v P., proti žalovanému J. L., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému JUDr. T.D., advokátem se sídlem v P., o nahrazení projevu vůle, vedené u Okresního soudu v Náchodě pod sp. zn. 15 C 98/2017, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 4. 2018, č. j. 24 Co 336/2017-127, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18. 4. 2018, č. j. 24 Co 336/2017-127, se mění tak, že rozsudek Okresního soudu v Náchodě ze dne 2. 10. 2017, č. j. 15 C 98/2017-86, se mění tak, že žaloba, kterou se žalobkyně domáhala nahrazení projevu vůle žalovaného uzavřít s žalobkyní kupní smlouvu, jejímž předmětem bude podíl 92/183 na zemědělské stavbě bez čísla popisného a evidenčního na pozemku stavební par. č. XY v obci a katastrálním území XY, zapsané na listu vlastnictví č. XY u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrálního pracoviště XY, za kupní cenu 100 000 Kč, se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Náchodě (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 2. 10. 2017, č. j. 15 C 98/2017-86, rozhodl, že se nahrazuje projev vůle – uzavření kupní smlouvy –, kterým se žalovaný zavazuje převést na žalobkyni vlastnické právo ke stavbě bez č. p. a č. e. na pozemku par. č. XY v obci a katastrálním území XY, zapsané na listu vlastnictví č. XY u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm XY, s velikostí podílu 92/183, a žalobkyně se zavazuje věc převzít a zaplatit kupní cenu ve výši 100 000 Kč (výrok I.). Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení (výrok II.).

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 18. 4. 2018, č. j. 24 Co 336/2017-127, rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

Soudy obou stupňů vyšly z následujících skutkových zjištění: Žalobkyně je výlučnou vlastnicí pozemku par. č. 171, žalovaný je vlastníkem podílu o velikosti 92/183 na stavbě bez č. p. a č. e. na pozemku par. č. XY (dále také jen „předmětná nemovitost“); zbylými spoluvlastníky jsou třetí osoby. Podíl na předmětné nemovitosti žalovaný nabyl na základě kupních smluv uzavřených s J. J. a Z. V. – každý z právních předchůdců prodal žalovanému podíl ve výši 46/183 za kupní cenu 50 000 Kč; dříve žalovaný žádný podíl na nemovitosti nevlastnil. Právní předchůdci žalovaného před prodejem žalovanému nenabídli podíly na předmětné nemovitosti žalobkyni jako vlastnici pozemku.

Žalobkyně se domáhala nahrazení projevu vůle – uzavření kupní smlouvy – z titulu předkupního práva podle § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále „o. z.“), který stanoví, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k

pozemku. Již před soudem prvního stupně zůstala sporná výhradně otázka, týká-li se předkupní právo i převodu spoluvlastnického podílu. Soudy obou stupňů dospěly k závěru, že ustanovení § 3056 odst. 1 o. z. zakládá předkupní právo i ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, neboť takový výklad nejlépe odpovídá smyslu a účelu daného ustanovení, kterým je postupné sjednocení právního režimu stavby a pozemku; opačný výklad by naopak vedl k jeho dalšímu tříštění.

Rozsudek odvolacího soudu napadá žalovaný (dále také „dovolatel“) dovoláním, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů („o. s. ř.“). Tvrdí, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena; uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a navrhuje zrušení napadeného rozhodnutí nebo jeho změnu tak, že žaloba se zamítá.

Dovolatel namítá, že ve skutečnosti je to právě výklad zastávaný nalézacími soudy, který odporuje účelu ustanovení § 3056 odst. 1 o. z.; pokud by totiž koupěchtivých (spoluvlastníků) bylo více, zatímco předmět předkupního práva by měl vlastníka jediného, vlastnický režim převáděné věci by se ve skutečnosti ještě více rozdrobil. Navíc pokud žalobkyně – jako vlastnice pozemku – nabude pouze spoluvlastnický podíl ke stavbě, ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku tím nedojde. Pokud by bylo úmyslem zákonodárce předkupním právem zatížit i spoluvlastnický podíl, musel by takovou skutečnost do zákona výslovně uvést, neboť pojmy „vlastník“ a „spoluvlastník“ nelze ztotožňovat. Konečně pak předkupní právo na spoluvlastnický podíl podle § 3056 odst. 1 o. z. by kolidovalo s předkupním právem podle § 1124 odst. 1 o. z., přičemž není zřejmé, jaký by měl být vztah těchto dvou institutů.

Žalobkyně se ve vyjádření ztotožnila s právním názorem odvolacího soudu a navrhla dovolání odmítnout, popřípadě zamítnout.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Přípustnost dovolání zakládá skutečnost, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, a to zda a za jakých podmínek se vzájemné předkupní právo vlastníka pozemku a vlastníka stavby na něm zřízené (§ 3056 odst. 1 o. z.) vztahuje i na spoluvlastnický podíl.

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba (§ 3054 odst. 1 o. z.).

Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží (§ 3056 odst. 1 o. z.).

Předkupní právo omezuje dispozici spoluvlastníka („vlastníka“ spoluvlastnického podílu) ve prospěch jiné osoby; jde o výjimku ze zásady dispozitivní volnosti subjektů soukromého práva, označovanou též jako zásada svobodného jednání osob (Novotný, P. Nový občanský zákoník. Praha: Grada, 2014), anebo zásada individuální autonomie, resp. autonomie vůle (Hurdík, J., Zásady soukromého práva. Masarykova univerzita v Brně, 1998, s. 35 a násl.). Současně je třeba zvážit, že se občanský zákoník

vrátil, byť s nutnými výjimkami, k zásadě „superficies solo cedit“ a že jeho cílem je sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené.

Ustanovení § 3056 odst. 1 o. z., které je výjimkou z pravidla smluvní volnosti stran, nelze vykládat extenzívně a z jeho textu nevyplývá, že by se vztahovalo na převod spoluvlastnického podílu. Pravidlo tam uvedené lze vztáhnout jen na případy, kdy v důsledku uplatnění předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené, které se tak stanou jedinou věcí, jediným předmětem vlastnického práva – pozemkem, přičemž stavba bude jeho nesamostatnou součástí. Tak tomu bude zásadně tehdy, je-li předmětem převodu buď celá stavba či celý pozemek, ale i v případě, že se převádí spoluvlastnický podíl k některé z těchto nemovitostí, a bude-li úspěšně uplatněno předkupní právo, dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené. (Např. vlastník pozemku je současně spoluvlastníkem id. ¾ stavby, a spoluvlastník stavby převádí id. ¼ třetí osobě; v takovém případě svědčí vlastníkovi pozemku jak zákonné předkupní právo spoluvlastníka podle § 1124, tak i předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z., kterého se, na rozdíl od práva podle § 1124 o. z., nemůže vzdát.).

Soudům rozhodujícím v nalézacím řízení lze přisvědčit, že i nabývání podílů tam, kde nedojde k okamžitému sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, může (avšak nemusí) ke sjednocení vést postupně, v budoucnosti. To by však vyžadovalo dát přednost předkupnímu právu podle § 3056 odst. 1 o. z. před předkupním právem spoluvlastníka (§ 1124 o. z.) a komplikovalo by to dosažení dalšího cíle sledovaného zákonným předkupním právem spoluvlastníka – sjednocení vlastnictví k věci (domu nebo pozemku). I když výklad zákona, ke kterému soudy přistoupily, není zcela nepřiměřený, dovolací soud po zvážení všech okolností zaujal jiný právní názor.

Jestliže je tedy předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, pak jejich vlastníkům předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. nenáleží.

Protože v dané věci by v důsledku nabytí spoluvlastnického podílu žalobkyní nedošlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby a stavba by se nestala součástí pozemku, nesvědčí žalobkyni překupní právo ke spoluvlastnickému podílu žalovaného. Rozhodnutí odvolacího soudu tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

Dosavadní výsledky řízení umožňují dovolacímu soudu rozhodnout; protože žalobkyni nesvědčí překupní právo ke spoluvlastnickému podílu žalovaného, Nejvyšší soud změnil napadené rozhodnutí spolu s rozhodnutím soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl [§ 243d písm. b) 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