10. 3. 2021

ID: 112706

Předkupní právo

Ve většině případů předkupního práva uplatněného v § 3054 o. z. a násl. bude dáno předkupní právo vlastníka pozemku i vlastníka stavby, mohou však existovat výjimky. Tak např. je třeba v zásadě (s přihlédnutím ke konkrétním skutkovým okolnostem věci) odepřít předkupní právo vlastníkovi neoprávněné stavby, zejména pokud při jejím zřízení nebyl v dobré víře nebo dokonce jednal úmyslně; to ovšem neznamená, že by vlastník zastavěného pozemku neměl v takovém případě předkupní právo vůči vlastníkovi neoprávněné stavby. Podobně to platí v případě stavby nepovolené z hlediska stavebního práva („černé“); pokud by totiž pozemek, na kterém stojí, získal v důsledku uplatnění předkupního práva vlastník takové stavby a stavební úřad nařídil později její odstranění, zůstalo by vlastníkovi stavby vlastnictví pozemku, ke kterému úspěšně uplatnil předkupní právo, zachováno; to je z hlediska zásad spravedlnosti, dobrých mravů i „obyčejného lidského cítění“ (§ 2 odst. 3 o. z.) nepřijatelný výsledek. Nic však nebrání přiznat předkupní právo vlastníkovi pozemku k nepovolené stavbě, bude-li toto právo uplatňovat. Bude tak záležet na posouzení konkrétní věci.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím (§ 510 odst. 1 o. z.). Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství (§ 510 odst. 2 o. z.). Příslušenství věci je samostatným předmětem věcněprávních, a tedy i vlastnických vztahů a jeho právní osud není nezbytně spjat s osudem věci hlavní; v § 510 odst. 2 o. z. je vyjádřena toliko vyvratitelná právní domněnka ohledně osudu příslušenství.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1995/2020-170 ze dne 25.11.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Farmy Bratřejov, s. r. o., sídlem v B., zastoupené JUDr. M.H., advokátkou se sídlem v Z., proti žalovaným 1) J. K., narozenému XY, bytem v XY, zastoupenému Mgr. A.D., advokátem se sídlem ve Z., a 2) R. K., narozenému XY, bytem ve XY, zastoupenému Mgr. Bc. T.M., advokátem se sídlem ve Z., o nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu a o určení vlastnického práva k nemovité věci, vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 38 C 429/2018, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 13. 2. 2020, č. j. 58 Co 140/2019-139, tak, že dovolání se zamítá, pokud směřuje proti rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 13. 2. 2020, č. j. 58 Co 140/2019-139, v části týkající se předkupního práva k pozemku par. č. XY v katastrálním území XY, pokud byl zastavěn zastřešeným výběhem kravína s krmným korytem a obslužnou vnitroareálovou asfaltovou komunikací. Rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 13. 2. 2020, č. j. 58 Co 140/2019-139, se ruší ve zbývající části (s výjimkou části, ve které byl potvrzen rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ve výrocích pod body II a IV), a věc se vrací v tomto rozsahu Krajskému soudu v Brně – pobočce ve Zlíně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se domáhala nahrazení projevu vůle žalovaného 1) uzavřít s ní kupní smlouvu, jejímž předmětem by byl prodej pozemku žalovaného 1) par. č. XY v katastrálním území XY (dále též jen „pozemek“). Žalobkyně tvrdila, že je vlastnicí staveb na předmětném pozemku, a to zastřešeného

výběhu kravína s krmným korytem, požární nádrže a vnitroareálové pozemní komunikace. Z tohoto důvodu jí mělo svědčit předkupní právo podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („o. z.”), které však bylo porušeno, neboť žalovaný 2) prodal pozemek žalovanému 1). Navrhovala též, aby soud určil, že žalovaný 2) je vlastníkem pozemku p. č. XY ve stejném katastrálním území; v této části nebyl zamítavý rozsudek napaden dovoláním a žalovaný 2) není účastníkem dovolacího řízení.

Okresní soud ve Zlíně („soud prvního stupně”) rozsudkem ze dne 28. 2. 2019, č. j. 38 C 429/2018-84, žalobu zamítl a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně uvedl, že zastřešený výběh s krmným žlabem není samostatnou stavbou, s jejímž vlastnictvím by bylo spojeno předkupní právo k pozemku, na němž se nachází. Zastřešení výběhu s krmným korytem je zjevně součástí stavby stáje č. e. XY, která se se z převážné části nachází na pozemku p. č. XY, který je ve vlastnictví žalobkyně. Stavba stáje č. e. XY se tak včetně všech svých součástí stala podle § 3058 o. z. ve spojení s § 3059 o. z., příp. podle § 3054 o. z., ve spojení s § 3059 o. z., součástí pozemku p. č. XY. Jestliže se však stavba stáje č. e. XY včetně uvedeného přístřešku stala součástí pozemku p. č. XY, není s jejím vlastnictvím spojeno předkupní právo podle § 3056 o. z. K pozemkům, na něž menší částí přesahuje, se předkupní právo nevztahuje, neboť tyto „přesahy“ je na místě řešit podle ustanovení o přestavku (viz § 3059 a § 1087 o. z.). Proto v souvislosti s žalobkyní tvrzenou stavbou „výběhu kravína s krmným žlabem“ předkupní právo žalobkyni k pozemku p. č. XY nevzniklo, a nemohlo tedy být ani kupní smlouvou uzavřenou mezi žalovanými porušeno.

Předkupní právo k pozemku není spojeno ani s vlastnictvím „obslužné vnitroareálové pozemní komunikace“. Tento závěr soud prvního stupně opřel o dva argumenty. První vychází z předpokladu, že předmětná komunikace není samostatnou věcí v právním smyslu slova, ale představuje pouze zpracování a ztvárnění povrchu pozemku. Není-li „obslužná vnitroareálová asfaltová komunikace“ samostatnou věcí, je součástí pozemků, na nichž se nachází a předkupní právo podle § 3056 o. z. ve vztahu k ní nepřipadá vůbec v úvahu.

Druhý argument vychází z předpokladu, že „obslužná vnitroareálová asfaltová komunikace“ je stavbou spojenou se zemí pevným základem, a je tedy samostatným předmětem vlastnického práva. Pokud by předmětná komunikace nacházející se mimo jiné rovněž částečně na pozemku p. č. XY byla samostatnou stavbou, nacházela by se převážnou částí na jiných pozemcích (zejména na pozemcích p. č. XY, XY, XY, XY a XY). Ve vztahu k pozemkům, na něž stavba nezasahuje svou převážnou částí, se předkupní právo podle § 3056 o. z. neuplatní.

A dále: V daném případě by v § 3056 o. z. zakotvená vzájemnost předkupního práva vlastníka stavby k pozemku, na němž se stavba nachází, a předkupního práva vlastníka pozemku ke stavbě na něm se nacházející nemohla dojít naplnění, neboť by nedávalo dobrý smysl, aby si vlastník pozemku, na nějž předmětná stavba zasahuje jen menší částí, nárokoval převod vlastnického práva k celé stavbě.

Ohledně „požární nádrže“, určené k zabezpečení požární ochrany celého souboru staveb ve vlastnictví žalobkyně, dospěl soud k závěru, že i pokud by tato požární nádrž byla samostatnou věcí - stavbou ve vlastnictví žalobkyně, což bylo jinak mezi stranami sporné, předkupní právo žalobkyně k pozemku p. č. XY, na jehož malé části se tato stavba nachází, by její vlastnictví žalobkyni nezakládalo. To proto, že předmětná požární nádrž byla vybudována společně se stavbami č. e. XY a č. e. XY (odchovny jalovic) v roce 1976 a jejím účelem bylo zabezpečení požární ochrany těchto staveb. Účelem předmětné požární nádrže bylo a je, aby se jí trvale užívalo společně se stavbami č. e. XY a č. e. XY coby věcmi hlavními v rámci jejich hospodářského určení. „Z tohoto důvodu tak předmětná požární nádrž představuje ve smyslu § 510 o. z. příslušenství zmíněných staveb č. e. XY a č. e. XY coby věcí hlavních, přičemž ve vztahu k ní se uplatní vyvratitelná právní domněnka, podle

níž se má za to, že právní jednání a práva a povinnosti týkající se věci hlavní týkají se i jejího příslušenství. Pokud by se však s požární nádrží tvořící jinak příslušenství staveb nacházejících se na jiných pozemcích mělo pojit předkupní právo ve smyslu ustanovení § 3056 o. z., byl by tím zcela popřen deklarovaný a hospodářsky zcela pochopitelný účel, aby příslušenství zásadně sdílelo osud věci hlavní. Vzhledem k tomu, že předkupní právo podle § 3056 o. z. je koncipováno jako vzájemné předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, na němž se stavba nachází, a předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě na něm se nacházející, znamenalo by jeho uplatnění na stavbu tvořící příslušenství stavby jiné, postavené na jiném pozemku jiného vlastníka, absurdní situaci. Vlastník pozemku, na němž je stavba tvořící příslušenství stavby jiné (hlavní) postavené nadto na zcela jiném pozemku jiného vlastníka, by se mohl v případě prodeje této hlavní stavby domáhat, aby mu bylo její příslušenství, postavené na jeho pozemku, nabídnuto ke koupi, což by zcela absurdně popíralo již zmíněný účel, pro který příslušenství věci hlavní sdílí její osud. Uplatnění předkupního práva podle § 3056 o. z. tak ve vztahu ke stavbě, která tvoří příslušenství stavby jiné postavené na pozemku vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, na němž je toto příslušenství postaveno, nepřipadá v úvahu“.

Protože soud dospěl k závěru o neexistenci předkupního práva žalobkyně k pozemku p. č. XY i za situace, kdy by žalobkyně skutečně byla vlastnicí předmětné požární nádrže jako samostatné věcí, neprováděl, stejně jako v případě shora uvedené pozemní komunikace, dále dokazování k otázce, zda žalobkyně je skutečně vlastnicí této požární nádrže a zda tato je samostatnou věcí, předmětem vlastnického práva.

Protože se ani s jednou z žalobkyní uvedených staveb umístěných částečně či zcela na pozemku p. č. XY předkupní právo podle § 3056 o. z. k pozemku (jeho poměrné části) nepojí, soud prvního stupně žalobu zamítl.

Krajský soud v Brně – pobočka ve Zlíně („odvolací soud”) rozsudkem ze dne 13. 2. 2020, č. j. 58 Co 140/2019-139, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud konstatoval, že rozsudek soudu prvního stupně je řádně odůvodněn, a tento soud dospěl ke správným skutkovým a právním závěrům. Dále uvedl, že soud prvního stupně a rovněž odvolací soud – oproti tvrzení žalobkyně - všechny vzájemné souvislosti posoudily. Žalobkyně podniká na cizích pozemcích; není sebemenšího důvodu, proč by její vlastnické právo či její právo podnikat mělo být povýšeno nad vlastnická práva jiných osob.

Odvolací argumentace, že není důvod pro výklad, že zákonné předkupní právo podle ustanovení § 3056 o. z. svědčí pouze vlastníkům staveb, jež jsou evidovány v katastru nemovitostí, není zcela jasná, neboť na takovém posouzení odvoláním napadený rozsudek nestojí; vyjadřovat se k ní je proto nadbytečné.

Polemika odvolatelky s výkladem ustanovení § 3059 o. z. ve vztahu k ustanovením § 3054 až § 3058 o. z., jak jej provedl soud prvního stupně, také není případná. Soud prvního stupně ve vztahu k ustanovení § 3059 o. z. přiléhavě argumentoval rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, který výklad ustanovení § 3059 podává. Soud prvního stupně – oproti tvrzení žalobkyně - neuzavřel, že uvedené přesahy jsou přestavkem, nýbrž toliko stručně konstatoval slova zákona, konkrétně ustanovení § 3059 in fine, dle něhož „stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na nichž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.“ Tedy buď se na daný konkrétní případ ustanovení o přestavku vztahovat budou nebo nikoli; pokud nebudou, nenastane jiná situace, než je aktuální stav; prostě nedojde ke splynutí vlastníka stavby a vlastníka pozemku a ani není založeno jejich vzájemné předkupní právo.

Požární nádrž byla vybudována jako příslušenství staveb ve vlastnictví žalobkyně a zůstává jím i

nadále, a to bez ohledu na to, k čemu dalšímu byla či je využívána. Je tedy irelevantní, zda po jejím postavení mohla sloužit pro hasební zásah v případě požáru jiných budov, než evidenčního čísla XY a XY. Závěr, že k příslušenství nelze (v poměrech dané věci) uplatnit předkupní právo, je správný.

Pokud se týká zpevněné obslužné vnitroareálové komunikace, soud prvního stupně správně rozebral, proč ve vztahu k ní nepřipadá v úvahu předkupní právo podle § 3056 o. z., a to jak za situace, kdy by byla samostatnou věcí v právním slova smyslu, tak za situace, kdy by samostatnou věcí v právním slova smyslu nebyla.

Správné jsou i závěry soudu prvního stupně ohledně zastřešeného výběhu kravína s krmným korytem.

Ze všech uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu, konkrétně těm výrokům, jež „se dotýkají žaloby označené datem 20. 12. 2018, tj. žaloby na nahrazení projevu vůle žalovaného uzavřít kupní smlouvu", podává žalobkyně („dovolatelka") dovolání, které opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád („o. s. ř."). Podle ní napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, resp. jsou dovolacím soudem rozhodovány rozdílně anebo by měly být posouzeny jinak. Dovolacím důvodem je nesprávné právní posouzení věci.

Rozsáhlé dovolání kupí otázky zjevně pro přípustnost i důvodnost dovolání nepodstatné, resp. z právního hlediska irelevantní, mísí – nepřesně vymezené – podmínky přípustnosti a důvodnosti dovolání a jeho stručná a výstižná reprodukce je nesnadná; protože jeho obsah je účastníkům i soudům ve věci rozhodující znám, dovolací soud v zásadě odkazuje na jeho obsah; uvádí zde jen relevantní tvrzení.

Dovolání je podle dovolatelky „přípustné zejména a nikoliv výlučně z toho důvodu, že dovoláním napadená rozhodnutí závisejí na vyřešení otázek hmotného práva, jež v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny". Dovolatelka též uvádí: „Hlavní zákonný dovolací důvod spatřuje dovolatelka ve skutečnosti, že dovoláním napadená rozhodnutí závisejí na vyřešeni otázek hmotného práva, jež v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, nebo byly dovolacím soudem rozhodovány rozdílně a měly by být dovolacím soudem posouzeny jinak".

Podle dovolatelky jde o vyřešení otázek, souvisejících s výkladem a aplikací ustanovení § 3059 o. z.; zda v případě, že se stavba nachází na více pozemcích, přičemž největší z těchto pozemků již ve vlastnictví majitele stavby je, se zákonné právo předkupní uplatní při převodu kteréhokoliv z ostatních pozemků, na nichž se stavba nachází.

„V zásadě jde zejména o otázku, zda v případě úplatného převodu pozemku kupní smlouvou, sjednanou mezi osobami nikoli sobě vzájemně blízkými, a to pozemku, na němž se nacházejí stavby neevidované v katastru nemovitostí, existuje zákonné předkupní právo majitele staveb k převáděnému pozemku. Dále, zda zákonné právo předkupní svědčí majiteli staveb zemědělských, jež se nacházejí na převáděném pozemku. Dále, zda zákonné právo předkupní svědčí majiteli staveb, jejichž celková výměra plochy ve svém souhrnu se sice nerovná výměře převáděného pozemku, avšak stavby jsou součástí funkčního hospodářského celku, převáděný pozemek se nachází uvnitř areálu fungující zemědělské farmy dovolatelky a jeho části, nezastavěné stavbami, nemůže vlastník pozemku dost dobře užívat.

Zda v případě, že některá ze staveb, jež se nacházejí na převáděném pozemku, je příslušenstvím ostatních staveb, resp. tato stavba má sloužit danému hospodářskému celku (zde zemědělské farmě),

pak při převodu pozemku pod touto stavbou je právě z důvodu popsaného charakteru a účelu této stavby zákonné právo předkupní k převáděnému pozemku vyloučeno“. „Dále jde o otázku, zda při aplikaci ustanovení upravujících zákonné právo předkupní, mohou, při rozhodování ve věci samé, být vzaty na zřetel i otázky obecných právních principů a zásad soukromého práva, jakož i to, zda při rozhodování ve věci mají být vzaty v úvahu i takové okolnosti, jako je účelné hospodářské využiti existujících majetkových hodnot, v zájmu jejich zachovaní a rozvoje“.

Navrhuje rozsudek odvolacího soudu změnit tak, že se mění rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I tak, že soud nahrazuje projev vůle žalovaného 1) uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu, případně navrhuje zrušit rozsudky obou nalézacích soudů a věc vrátit soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaný 1) ve vyjádření k dovolání tvrdí, že rozsudky nalézacích soudů jsou věcně správné a nejsou v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu. Dovolání je podle něj vystavěno na nepravdivých tvrzeních. Dovolatelka se pouze snaží domoci vlastnického práva k pozemku, aby zlepšila své postavení v otázce legalizace stavby. Navrhuje dovolání odmítnout.

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 částečně důvodné, pokud jde o uplatnění předkupní ho práva z titulu tvrzeného vlastnictví požární nádrže, ve zbývající části je však nedůvodné.

K uplatněné přípustnosti dovolání se uvádí: Dovolatelka tvrdí, že dovoláním napadená rozhodnutí závisejí na „vyřešeni otázek hmotného práva, jež v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny, nebo byly dovolacím soudem rozhodovány rozdílně a měly by být dovolacím soudem posouzeny jinak“; posledně uvedeným zjevně myslí „jinak, než je posoudil odvolací soud. Tento důvod přípustnosti však na takový případ nesměřuje, v § 237 o. s. ř. jde o to, že má být jinak posouzena otázka, kterou již dovolací soud dříve vyřešil, tedy jde o návrh na odklon od judikatury dovolacího soudu – viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1929/2016. To jasně vyplývá i ze slov zákona - „má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak“. Důvod přípustnosti spočívající v tom, že právní otázky jsou dovolacím soudem „rozhodovány rozdílně“, pak míří na rozpornou judikaturu dovolacího soudu. Z obsahu dovolání je zjevné, že dovolatelka takový rozpor netvrdí – ostatně jde o otázky dosud v judikatuře Nejvyššího soudu neřešené, a i z toho vyplývá, že uvedené důvody přípustnosti dovolání nemohou být dány.

Napadené rozhodnutí však závisí na vyřešení otázek hmotného práva, které v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny a které dovolatelka předkládá v dovolání. Jde o to, zda i v případě, že stavba leží na více pozemcích, avšak z převážné části na pozemku jejího vlastníka, a stala se proto jeho součástí (§ 3059 o. z.), má vlastník pozemku, ke kterému stavba „přirostla“, předkupní právo vůči vlastníkovi toho zastavěného pozemku, na kterém stavba leží jen z menší části (jestliže ovšem vlastník stavby nenabyl vlastnictví k části sousedního pozemku z titulu přestavku, tedy nejsou splněny podmínky § 1087 odst. 1 o. z.). Jinak řečeno, jde o to, zda v případech uvedených v § 3059 o. z. je vyloučeno uplatnění předkupního práva vůči pozemku, na kterém není převážná část stavby.

Dále je tu otázka, zda lze předkupní právo podle uvedených ustanovení uplatnit i vůči stavbě, která je příslušenstvím jiné stavby.

Uvedené otázky, na jejichž řešení je rozhodnutí odvolacího soudu založeno, dovolací soud dosud neřešil; dovolání je tak přípustné (§ 237 o. s. ř.).

K předkupnímu právu v případě přesahu části stavby, která se stala součástí pozemku ve vlastnictví

vlastníka stavby, na sousední pozemek:

Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 o. z. jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku (§ 3059 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.).

Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře (§ 1087 odst. 1 o. z.).

Stojí-li stavba na více pozemcích, předkupní právo k těmto pozemkům přímo z § 3056 o. z. nevyplývá, a je nutno zvážit, zda vyplývá z § 3059 o. z.

Z § 3059 o. z. se podává, že stavba se při splnění podmínek § 3054 o. z. stane součástí pozemku ve vlastnictví dosavadního vlastníka stavby, jestliže na něm leží převážná část stavby. Osud zastavěných částí sousedních pozemků ve vlastnictví jiných osob pak upravuje druhá věta § 3059 o. z. tak, že se tu použije ustanovení o přestavku (judikatura v této souvislosti je ustálena v názoru, že tato ustanovení se v takovém případě použijí jen, jsou-li splněny podmínky § 1087 o. z. – viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4572/2015, publikovaný pod č. 7/2018 ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek).

V projednávané věci je třeba řešit otázku, zda v případě, že stavba je zřízena na více pozemcích a stane se součástí jen jednoho z nich (toho, na kterém je zřízena její převážná část), má vlastník pozemku, jehož součástí se stavba stala, v případě, že nejsou splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva k části sousedního zastavěného pozemku podle ustanovení o přestavku (§ 1087 o. z.), k této části předkupní právo.

Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku nikoliv jen malou částí na nikoliv jen malou část cizího pozemku (může jít ale i o případ, kdy zasahuje nikoliv jen malou částí na malou část sousedního pozemku nebo zasahuje malou částí na velkou část sousedního pozemku), nelze použít ustanovení o přestavku. Ustanovení § 3059, věty první o. z., je formulováno jasně: „Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se § 3056 až 3058 o. z. jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Jinak řečeno, předkupní právo, vlastníka stavby vůči vlastníkovi pozemku, upravené v § 3056 ve spojení s § 3059 o. z. (a o toto právo jde v dané věci) se týká jen toho pozemku, na kterém leží převážná část stavby. Vlastník stavby (přesně řečeno vlastník pozemku, jehož součástí je stavba, přesahující na sousední pozemek) v takovém případě nemá předkupní právo proti vlastníkovi sousedního pozemku, na kterém se nachází menší část stavby.

Ke vzájemné vázanosti předkupního práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby:

Soud prvního stupně vyšel z myšlenky, že předkupní práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby jsou na sebe vázána, jsou vzájemná, resp. podmíněná; z jeho úvahy vyplývá závěr, že pokud v konkrétní situaci nemůže jeden z nich předkupní právo uplatnit, nemůže jej uplatnit ani druhý (bod 19 rozsudku in fine); tento názor odvolací soud akceptoval. To se pak promítlo do posouzení problému předkupního práva k příslušenství věci (viz níže).

Řešení této otázky soudy v nalézacím řízení však Nejvyšší soud sdílí jen zčásti. Ve většině případů

předkupního práva uplatněného v § 3054 o. z. a násl. předkupní právo vlastníka pozemku, tak i vlastníka stavby dáno bude, mohou však existovat výjimky. Tak např. je třeba v zásadě (s přihlédnutím ke konkrétním skutkovým okolnostem věci) odepřít předkupní právo vlastníkovi neoprávněné stavby, zejména pokud při jejím zřízení nebyl v dobré víře nebo dokonce jednal úmyslně; to ovšem neznamená, že by vlastník zastavěného pozemku neměl v takovém případě předkupní právo vůči vlastníkovi neoprávněné stavby. Podobně to platí v případě stavby nepovolené z hlediska stavebního práva („černé"); pokud by totiž pozemek, na kterém stojí, získal v důsledku uplatnění předkupního práva vlastník takové stavby a stavební úřad nařídil později její odstranění, zůstalo by vlastníkovi stavby vlastnictví pozemku, ke kterému úspěšně uplatnil předkupní právo, zachováno; to je z hlediska zásad spravedlnosti, dobrých mravů i „obyčejného lidského cítění" (§ 2 odst. 3 o. z.) nepřijatelný výsledek. Nic však nebrání přiznat předkupní právo vlastníkovi pozemku k nepovolené stavbě, bude-li toto právo uplatňovat. Bude tak záležet na posouzení konkrétní věci.

K otázce, zda předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. se uplatní i v případě, že stavba na pozemku je příslušenstvím jiné budovy ve vlastnictví žalobce, ležící na jiném pozemku, než uvedené příslušenství:

Soud prvního stupně i odvolací soud uvedly, že vlastník stavby, která je příslušenstvím jiné jeho stavby, ležící na jiném pozemku, nemá vůči vlastníkovi pozemku ohledně této jiné stavby předkupní právo. Jinak řečeno: Leží-li celá stavba vlastníka 2 na pozemku B, a tato stavba je příslušenstvím stavby 1 na pozemku A (v tomto případě patřícímu vlastníkovi staveb 1 i 2), pak vlastník stavby 2 nemá vůči vlastníkovi pozemku B předkupní právo, a vlastník pozemku B nemá předkupní právo ke stavbě 2. Je tomu tak proto, že kdyby vlastník pozemku B měl ke stavbě 2 předkupní právo a úspěšně je uplatnil, přerušil by se hospodářský vztah mezi hlavní věcí – stavbou 1, a jejím příslušenstvím – stavbou 2; to je podle soudů nežádoucí, maří to účel institutu příslušenství věci. Nemůže-li však předkupní právo v tomto případě uplatnit vlastník pozemku B, pak je vzhledem k vzájemnosti předkupních práv, plynoucích z § 3056 odst. 1 o. z. („Vlastník pozemku … má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku") nemůže ani vlastník stavby 2 uplatnit vůči vlastníkovi pozemku B.

Dovolací soud má jiný právní názor.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím (§ 510 odst. 1 o. z.).

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství (§ 510 odst. 2 o. z.).

Příslušenství věci je samostatným předmětem věcněprávních, a tedy i vlastnických vztahů a jeho právní osud není nezbytně spjat s osudem věci hlavní; v § 510 odst. 2 o. z. je vyjádřena toliko vyvratitelná právní domněnka ohledně osudu příslušenství. Protože dovolací soud nepřijímá pojetí bezvýjimečně vzájemně vázaného předkupního práva (viz výše), nemůže sdílet ani argumentaci, že žalobkyně – vlastnice nádrže (pokud jí je), nemůže předkupní právo k pozemku zastavěnému nádrží uplatnit, protože je nemůže uplatnit vlastník pozemku vůči nádrži, neboť by přerušil hospodářskou souvislost příslušenství a věcí hlavní.

V dané věci uplatňuje vlastnice hlavní věci (stavby) předkupní právo k pozemku, na kterém leží stavba, která je podle názoru odvolacího soudu příslušenstvím její stavby; nelze jí předkupní právo upřít jen proto, že by – snad, tuto otázku nyní není třeba řešit – mohlo být upřeno vlastníkovi pozemku, žalovanému1). Naopak, realizací předkupního práva žalobkyně dojde k žádoucímu sjednocení vlastnictví pozemku a stavby.

Uvedené obecné závěry je třeba vztáhnout na předměty, o kterých žalobkyně tvrdí, že jejich vlastnictví zakládá její předkupní právo ve smyslu § 3056 odst. 1 a § 3059 o. z. K jednotlivým předmětům, o kterých byl veden spor, dovolací soud konstatuje:

Ve vztahu k „výběhu kravína s krmným žlabem" (korytem):

Soud prvního stupně, jehož názor v podstatě převzal i odvolací soud, vyšel z toho (podle reprodukce v rozsudku odvolacího soudu), že uvedená stavba „není samostatnou věcí v právním smyslu a není tedy ani samostatnou stavbou, s jejímž vlastnictvím by bylo spojeno předkupní právo k pozemku, na němž se nachází"; je částí stáje, která je součástí pozemku žalobkyně, a tato část na pozemek žalovaného přesahuje. Předkupní právo k předmětnému pozemku proto v souvislosti s touto stavbou 'výběhu kravína s krmným žlabem' nevzniklo, a nemohlo tedy být ani předmětnou kupní smlouvou porušeno."

K tomu dovolací soud uvádí: Skutečnost, že uvedená konstrukce je částí jiné stavby ve vlastnictví žalobkyně, a tato stavba leží z převážné části na pozemku žalobkyně, vylučuje předkupní právo žalobkyně k menší zastavěné části sousedního pozemku.

Protože žalobkyni předkupní právo nenáleží, není významné, zda jde o stavbu neoprávněnou a nepovolenou.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu v uvedené části vychází ze správného právního posouzení věci, a není tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

K předkupnímu právu k pozemku, na kterém leží „obslužná vnitroareálová asfaltová komunikace":

Uvedené přiměřeně platí i pro předkupní právo ke stavbě asfaltové komunikace, která je podle zjištění soudu prvního stupně účelovou komunikací; soudy uvedly, že pokud by předmětná komunikace nacházející se mimo jiné rovněž částečně na pozemku p. č. XY byla samostatnou stavbou, nacházela by se svou převážnou částí na jiných pozemcích (zejména na pozemcích p. č. XY, XY, XY, XY a XY, a tudíž by tato komunikace neležela převážnou částí na pozemku žalobkyně, a proto by neměla předkupní právo, upravené v § 3059 o. z. Jestliže by tato komunikace byla součástí pozemku, pak by pochopitelně úvaha o předkupním právu byla vyloučena, protože by tu nebylo rozdílné vlastnictví pozemku a stavby. I v této části tak dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř., není dán.

K věci se ještě uvádí, že předkupní právo připadá do úvahy, jen pokud na pozemku leží účelová komunikace, a to taková, která je samostatným předmětem vlastnického práva. Stavby dálnic, silnic a místních komunikací totiž podle zákona nejsou součástí pozemku, na němž se nacházejí (viz § 9 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích); Proto nemohou stát součástí pozemku ani v důsledku uplatnění předkupního práva.

K předkupnímu právu k pozemku, na kterém leží požární nádrž:

Protože ze samotné skutečnosti, že stavba nádrže je příslušenstvím jiné stavby ve vlastnictví žalobkyně, nevyplývá, že by pozemek, na kterém leží, nemohl být předmětem předkupního práva ve smyslu § 3056 odst. 1 o. z., a současně odvolací soud nezjistil, zda požární nádrž je či není součástí pozemku, na kterém leží, je nesprávný závěr o tom, že žalobkyni nenáleží předkupní právo k pozemku, na kterém nádrž leží, pokud je tento závěr odůvodněný tím, že nádrž je příslušenstvím jiných staveb v jejím vlastnictví; dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. z., je v této části dán. Dovolací soud nicméně nepředjímá zjištění, zda je požární nádrž samostatnou stavbou nebo jen součástí pozemku. Připomíná se též § 3056 odst. 2 o. z.: „Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku

nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě“.

K ostatním dovolacím tvrzením:

Další důvody dovolání formuluje dovolatelka takto: „V zásadě jde zejména o otázku, zda v případě úplatného převodu pozemku kupní smlouvou, sjednanou mezi osobami nikoli sobě vzájemně blízkými, a to pozemku, na němž se nacházejí stavby neevidované v katastru nemovitostí, existuje zákonné předkupní právo majitele staveb k převáděnému pozemku.

Dále, zda zákonné právo předkupní svědčí majiteli staveb zemědělských, jež se nacházejí na převáděném pozemku.

Dále, zda zákonné právo předkupní svědčí majiteli staveb, jejichž celková výměra plochy ve svém souhrnů se sice nerovná výměře převáděného pozemku, avšak stavby jsou součástí funkčního hospodářského celku, převáděný pozemek se nachází uvnitř areálu fungující zemědělské farmy dovolatelky a jeho části, nezastavěné stavbami, nemůže vlastník pozemku dost dobře užívat“.

Další, podle dovolatelky patrně v judikatuře doposud neřešená právní otázka, zní: „Dále jde o otázku, zda i při aplikaci ustanovení upravujících zákonné právo předkupní, mohou, při rozhodování ve věci samé, být vzaty na zřetel i otázky obecných právních principů a zásad soukromého práva, jakož i to, zda při rozhodování ve věci mají být vzaty v úvahu i takové okolnosti, jako je účelné hospodářské využití existujících majetkových hodnot, v zájmu jejich zachovaní a rozvoje“.

K tomu dovolací soud uvádí: Na tyto otázky lze odpovědět jedině tak, že vlastníkovi stavby – lhostejno, zda zemědělské či jiné - svědčí zákonné předkupní právo, jsou-li splněny zákonné podmínky jeho vzniku. Dovolatelka klade tyto otázky natolik obecně, že nemohou založit přípustnost dovolání. Dovolatelka má nepochybně legitimní zájem na zachování a rozvíjení své zemědělské výroby; stejně tak má vlastník pozemku, žalovaný 1), legitimní zájem na ochraně svého vlastnictví a volné dispozice s ním. Oba tyto zájmy však lze realizovat jen v rámci zákona; není např. možné bez zákonného ustanovení založit předkupní právo jen proto, aby byla rozvíjena zemědělská výroba. Při výkladu § 3059 odst. 1 o. z. je třeba vycházet ze zásad uvedených v § 2 o. z., nicméně kritéria tam uvedená nesvědčí dovolatelce; nelze prostě vykládat právní předpis určitým způsobem jen proto, že je to hospodářsky pro jednu stranu výhodné. I kdyby snad bylo možno uplatněný nárok opřít o „dobré mravy“ (a možné to není), pak platí, že s odkazem na dobré mravy nelze právo založit, ale lze jen odepřít jeho výkonu ochranu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 12. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1148/99, nález Ústavního soudu ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. I. ÚS 528/99). Naráží-li dovolatelka na společenský zájem na rozvoji zemědělské výroby, pak tento lze realizovat jen pomocí právních norem jej prosazujících, nikoliv v občanském soudním řízení bez opory v platné právní úpravě (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2859/2004).

To, zda stavba je evidována v katastru nemovitostí či nikoliv, nemá na existenci předkupního práva podle § 3059 vliv.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je jen zčásti důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu v části týkající se předkupního práva k pozemku, na kterém leží požární nádrž, a v nákladových výrocích ve vztahu k žalovanému 1) zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.). Ve zbývající části bylo dovolání jako nedůvodné zamítnuto podle § 243d písm. a) o. s. ř. Žalovaný 2) není účastníkem dovolacího řízení a části rozsudku kterými byla zamítnuta žaloba na určení jeho vlastnického práva a nákladové výroky ve vztahu k žalovanému 2) zůstaly rozhodnutím dovolacího soudu nedotčeny.

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)