4. 1. 2022

ID: 114058

Předkupní právo

Ustanovení čl. II. bod 2 zákona č. 460/2016 Sb., se vztahuje jen na stavby uvedené v § 509 o. z. (stavby liniové) a na pozemky, ve kterých jsou tyto stavby umístěny. Důvod tohoto omezení předkupního práva je ten, že liniové stavby nejsou součástí pozemku, takže předkupní právo by nesloužilo k cíli sledovanému v § 3056 odst. 1 o. z., tedy ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 745/2021-214 ze dne 31.8.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Czech Investment Fund SICAV, a.s., se sídlem v P., zastoupené Mgr. MUDr. Z.K., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1) BaATE s. r. o., se sídlem v P., a 2) SXB Czech, s.r.o., se sídlem v P., zastoupené Mgr. T.B., advokátem se sídlem v P., o určení vlastnictví, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 11 C 61/2019, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. 10. 2020, č. j. 62 Co 135/2020-170, tak, že rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 7. 10. 2020, č. j. 62 Co 135/2020-170, se ruší a věc se vrací Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 4 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. 1. 2020, č. j. 11 C 61/2019-96, zamítl žalobu na určení, že žalovaná 1), kterou byla Reload Sigma Czech Republic s. r. o., identifikační číslo osoby 29145244, se sídlem v Praze 1, Ovocný trh 573/12 [dále jen „původní žalovaná 1)“], je vlastnicí pozemku par. č. 140/52, v k. ú. Lhotka. Dále zamítl žalobu na určení, že veškeré právní účinky právního jednání, které jsou podkladem pro vkladové řízení, vedené u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pod sp. zn. V-7126/2019, kterým se mimo jiné převádí vlastnické právo k pozemku par. č. 140/52 z původní žalované 1) na žalovanou 2), zanikly. Současně rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Městský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 7. 10. 2020, č. j. 62 Co 135/2020-170, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Podstata věci je v tomto: Žalobkyně tvrdila, že je vlastnicí budovy č. p. 434 (stavba občanského vybavení), evidované v katastru nemovitostí na pozemcích par. č. 140/50 jako součást pozemku, a par. č. 140/51 jako stavba stojící na pozemku (dále jen „budova žalobkyně“), a dále je vlastnicí pozemku par. č. 140/211, vše v katastrálním území Lhotka (dále jen „pozemek žalobkyně“). Původní žalovaná 1) byla vlastnicí pozemku par. č. 140/52, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr v k. ú. Lhotka (dále jen „pozemek žalované“) sousedící s pozemkem žalobkyně, a vlastnicí pozemku par. č. 140/48, též v katastrálním území Lhotka (dále jen „pozemek 140/48“); ty převedla na žalovanou 2). Nedílnou součástí budovy žalobkyně jsou nadzemní ochozy umístněné na kovových pilotech upevněných v zemi (dále jen „ochozy“), které se nacházejí zčásti nad pozemkem žalobkyně a z větší části nad pozemkem žalované; i piloty, na nichž jsou ochozy umístěné, jsou zčásti upevněné v pozemku žalobkyně a z větší části v pozemku žalované. Žalobkyně z uvedených skutečností dovodila, že tyto ochozy jsou součástí její budovy, přičemž jsou spojeny mimo jiné pevným základem i s pozemkem žalované. V důsledku toho proto žalobkyni podle jejího názoru svědčí předkupní právo k pozemku žalované ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („o. z.“).

Původní žalovaná 1) nemovitosti uvedené výše jako její vlastnictví převedla žalované 2); právním důvodem převodu byl dobrovolný nepeněžitý příplatek mimo základní kapitál žalované 2) ve smyslu § 163 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, podle smlouvy o dobrovolném příplatku ze dne 31. 1. 2019. Vlastnické právo žalované 2) bylo zapsáno do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni 1. 2. 2019.

Žalobkyně žádala určení vlastnického práva původní žalované 1); tvrdila, že převodem pozemku bylo porušeno její předkupní právo uvedené v § 3056 odst. 1 o. z., a převod je tudíž neplatný, vlastnické právo původní žalované 1) zůstalo zachováno.

Soud prvního stupně žalobu zamítl, neboť měl za to, že ochozy, jejichž vlastnictví má založit předkupní právo žalobkyně, jsou ve skutečnosti součástí budovy ve vlastnictví žalované 2), a proto žalobkyni ohledně zastavěného pozemku jí předkupní právo nesvědčí.

Odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé potvrdil, byť z jiného důvodu. Uvedl, že ustanovením § 3056 odst. 1 o. z. zákonodárce v rámci znovuobnovení zásady superficies solo cedit zřídil vzájemné předkupní právo odlišného vlastníka pozemku a stavby na něm postavené před 1. 1. 2014. Dále však konstatoval: „Novelou občanského zákoníku provedenou zák. č. 460/2016 Sb. kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, došlo k dílčím změnám přechodných ustanovení občanského zákoníku. V Čl. II bodu 2. citovaný zákon stanoví, že: ‚Předkupní právo podle § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., ke stavbě podle § 509 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i předkupní právo, které takto vzniklo k pozemku, na němž je tato stavba zřízena, zaniká dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.‘

Z výše uvedeného vyplývá, že vzájemné předkupní právo, které zákonodárce zakotvil pro případ, kdy v době účinnosti občanského zákoníku (k 1. 1. 2014) existovalo oddělené vlastnictví, které svědčilo odlišným osobám ve vztahu k pozemku a stavbě na něm stojící, zaniklo ke dni 28. 2. 2017, tj. ke dni účinnosti výše citovaného ustanovení zákona č. 460/2016 Sb.

Jestliže žaloba na určení vlastnictví k pozemku odvíjená od předkupního práva tvrzeného vlastníka stavby na něm stojící byla podána dne 22. 2. 2019, pak naléhavý právní zájem ve smyslu § 80 o. s. ř. (přes judikaturní závěry Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 252/2017) na požadovaném učení dán být nemůže, neboť předkupní právo případnému vlastníku stavby na cizím pozemku (a naopak) již po 28. 2. 2017 nesvědčí“.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobkyně (dále jen „dovolatelka“) dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 o. s. ř. Dovolatelka identifikuje právní otázky hmotného i procesního práva, při jejichž řešení se – podle jejího mínění - odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu [otázky 3), 4) a 5)] nebo které v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyly vyřešeny [otázky 1) a 2)]. Jedná se o tyto právní otázky: 1) Vztahuje se ustanovení části první, čl. II bodu 2 zák. č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, o zániku vzájemného předkupního práva vlastníků stavby a pozemku, na kterém se stavba nachází, na veškeré stavby nebo pouze na stavby uvedené v § 509 nového Občanského zákoníku (tzv. liniové stavby)? 2) Vztahuje se ustanovení části první, čl. II bodu 2 zák. č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, o zániku vzájemného předkupního práva vlastníků stavby a pozemku, na kterém se stavba nachází, i na stavby občanské vybavenosti (typu obchodního a nákupního centra)? 3) Má soud povinnost vypořádat se v odůvodnění rozhodnutí se všemi právně relevantními námitkami vznesenými účastníky v průběhu řízení u něho vedeného a vyjádřit jejich posouzení přesvědčivým způsobem v odůvodnění rozhodnutí? 4) Je soud povinen poskytnout účastníkovi poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. v situaci, kdy soud hodlá věc posoudit jinak, nežli podle účastníkova právního názoru? 5) Může

soud neprovést důkazy navržené účastníkem, aniž by přesvědčivě vysvětlil, proč nebylo návrhu účastníka na provedení důkazu vyhověno?

K nastíněným otázkám dovolatelka uvádí, že se zásada superficies solo cedit netýká inženýrských sítí a liniových staveb (z obsahu dovolání se podává, že dovolatelka míní, že odvolací soud považoval stavby v jejím vlastnictví za liniové). Liniové stavby nejsou ze zákona součástí pozemku, a předkupní právo by v takovém případě bylo zbytečné. Dále uvádí, že otázka 3) byla odvolacím soudem řešena v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, a to s usnesením ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 22 Cdo 943/2005. Dovolatelka má za to, že se odvolací soud vůbec nezabýval jejími námitkami uplatněnými v odvolání a všechny vyřešil vágními formulacemi; odůvodnění rozhodnutí odvolacího soudu je tak nepřezkoumatelné. K otázce 4) uvádí, že se jí nedostalo poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř., což je v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, například s rozsudkem ze dne 21. 8. 2003, sp. zn. 29 Odo 850/2001 nebo s rozsudkem ze dne 6. 11. 2013, sp. zn. 30 Cdo 1060/2013. K otázce 5) odkázala především na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 5. 2019, sp. zn. 32 Cdo 2570/2017. Dovolatelka v řízení navrhovala provedení důkazů, které však soud neprovedl a následně svůj postup neodůvodnil. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudky nalézacích soudů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalované namítají, že dovolání není přípustné, protože na uvedených právních otázkách napadené rozhodnutí nezávisí; nadto dovolatelka v případě otázek 3) – 5) namítá vady řízení a nesprávně zjištěný skutkový stav. Pokud by dovolací soud shledal dovolání přípustným, argumentují žalované, že dovolání není důvodné. Domnívají se, že když se budova dovolatelky nachází převážně na jejích pozemcích, nesvědčí jí zákonné předkupní právo; k tomu odkazují na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1995/2020. Podle žalovaných dovolatelce nesvědčí ani naléhavý právní zájem na určení vlastnického práva původní žalované 1). Dovolání hodnotí jako šikanózní, jehož jediným cílem je znemožnit jim užívání nemovitostí. Navrhují dovolání odmítnout, případně zamítnout.

Po podání dovolání žalobkyně, zanikla původní žalovaná 1) Reload Sigma Czech Republic s. r. o., se sídlem v P., v důsledku fúze sloučením se společností BaATE s. r. o., se sídlem v P., která je zároveň i nástupnickou společností. Z tohoto důvodu došlo k zániku původní žalované 1) bez likvidace a k přechodu jejího jmění na nástupnickou společnost BaATE s. r. o., která vstoupila do právního postavení zanikající společnosti. Z veřejného rejstříku byla původní žalovaná 1) vymazána dne 1. 6. 2021.

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.

„Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak“ (§ 237 o. s. ř.).

V této věci je dovolání přípustné proto, že dovolací soud dosud nevyložil čl. II bodu 2 zákona č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.

„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 podle § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., ke stavbě podle § 509 zákona č. 89/2012 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i předkupní právo, které takto vzniklo k pozemku, na němž je tato stavba zřízena, zaniká dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.“ (čl. II. bod 2 zákona č. 460/2016 Sb.).

„Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí“ (§ 509 o. z.).

Ustanovení čl. II. bod 2 zákona č. 460/2016 Sb., se vztahuje jen na stavby uvedené v § 509 o. z. (stavby liniové) a na pozemky, ve kterých jsou tyto stavby umístěny. Důvod tohoto omezení předkupního práva je ten, že liniové stavby nejsou součástí pozemku, takže předkupní právo by nesloužilo k cíli sledovanému v § 3056 odst. 1 o. z., tedy ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku; ostatně vzájemné předkupní právo vlastníka liniové stavby a pozemku, na kterém byla umístěna, tu nebylo ani před zákonem č. 460/2016 Sb., ten jen výslovně upravil to, co platilo z povahy věci již dříve. Shodně a podrobněji k této otázce viz Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1609 a násl.

Odvolací soud nijak nevysvětlil, proč aplikoval čl. II. bod 2 zákona č. 460/2016 Sb., tedy zda považuje stavbu žalobkyně za liniovou; z jeho rozhodnutí se nepodává, že o takovou stavbu šlo. Zřejmě tak nesprávně vyložil čl. II. bod 2 zákona č. 460/2016 Sb., jehož aplikaci rozšířil i na všechny pozemky ve vlastnictví žalobkyně uvedené výše, tedy na pozemky, na kterých není umístěna liniová stavba. Jeho rozhodnutí tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

K tvrzenému neposkytnutí poučení a k dalším procesním vadám:

„Poučovací povinnost soudu ve smyslu § 118a o. s. ř. se uplatní v případech, kdy se v průběhu řízení ukáže, že účastník nevylíčil všechny rozhodné skutečnosti, nebo že je uvedl neúplně (odst. 1), nebo má-li předseda senátu zato, že věc je možné po právní stránce posoudit jinak než podle účastníkova právního názoru, pročež je nutné v potřebném rozsahu doplnění vylíčení rozhodných skutečností (odst. 2). K poučení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. je třeba přistoupit pouze v případě, že soud uvažuje o posouzení předmětu řízení podle jiných hmotněprávních norem, než odpovídá názoru účastníka, jímž není navíc soud vázán, vyvolá-li tento nesoulad v právní kvalifikaci potřebu doplnění dalších skutkových tvrzení (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2006, sp. zn. 21 Cdo 1586/2005, ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 23 Cdo 721/2008, a ze dne 11. 1. 2016, sp. zn. 32 Cdo 137/2014). Postačují-li ovšem v řízení přednesená tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2335/2005, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2003, sp. zn. 21 Cdo 121/2003)“.

Jestliže odvolací soud měl za to, že žalované v důsledku změny právní úpravy předkupní právo nesvědčí, pak by – pokud by tento názor byl správný – ve smyslu uvedené judikatury nepochybil tím, že poučení o změně právní kvalifikace neposkytl. Tato procesní otázka však vzhledem k nesprávnému hmotněprávnímu závěru odvolacího soudu a jeho porušení v dovolacím řízení ztrácí význam; to platí i o dalších procesních námitkách (neprovedení navržených důkazů, nedostatečné

vypořádání námitek žalobkyně). Pokud by totiž základní právní názor odvolacího soudu byl správný, nebylo by třeba vypořádávat zjevně nepřípadné návrhy a námitky, které se týkaly jiné právní kvalifikace. Jinak řečeno; pokud by zákon opravdu vzájemné předkupní právo neupravoval, bylo by zbytečné, ba nemožné, se zabývat podmínkami jeho uplatnění.

Odvolací soud však měl na tuto skutečnost (tj. proč neprovedl navržené důkazy nebo se nezabýval námitkami, které se v důsledku jeho právního názoru staly nevýznamnými) v odůvodnění rozhodnutí alespoň obecně upozornit (§ 157 odst. 2 o. s. ř.); pokud tak neučinil, nejde o vadu, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

K vyjádření žalovaných k dovolání:

Dovolací soud nepřehlédl argumentaci žalovaných ve vyjádření k dovolání, zejména odkaz na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1995/2020. Protože však dovolací řízení je řízení přezkumným, nemohl se zabývat právními závěry tam uvedenými, ze kterých rozhodnutí odvolacího soudu nevychází, a jejich aplikací na daný případ. Stejně tak se nemohl zabývat naléhavým právním zájmem žalobkyně na určení pod bodem II výroku soudu prvního stupně. K právním názorům uvedeným ve vyjádření a zejména ke zmíněnému rozhodnutí přihlédne odvolací soud v dalším řízení.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

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

Další články:

- Obydlí
- Územní plán
- Základní vzdělávání (exkluzivně pro předplatitele)
- Žalobní argumentace (exkluzivně pro předplatitele)
- 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)