

Předkupní právo

Je-li předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo stavbě na něm zřízené za předpokladu, že smlouva, jejímž předmětem je převod vlastnictví k příslušnému spoluvlastnickému podílu, byla uzavřena k 1. 7. 2020 a později, kdy nabytí účinnosti zákon č. [163/2020](#) Sb., náleží předkupní právo vlastníkovu pozemku či stavby na něm se nacházející ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a to i když by nabytí příslušného spoluvlastnického podílu nevedlo přímo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, je-li vyloučeno předkupní právo podílových spoluvlastníků vzniklé ze zákona.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 3248/2023-118 ze dne 28.8.2024)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce P. S., zastoupeného Mgr. P.S., advokátem se sídlem v Č.L., proti žalovanému Z. Č., zastoupenému JUDr. J.T., advokátem se sídlem v B., o nahrazení projevu vůle, vedené u Okresního soudu v Berouně pod sp. zn. 6 C 83/2022, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 6. 6. 2023, č. j. 22 Co 95/2023-91, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 6. 6. 2023, č. j. 22 Co 95/2023-91, a rozsudek Okresního soudu v Berouně ze dne 10. 11. 2022, č. j. 6 C 83/2022-58, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Berouně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

I. Dosavadní průběh řízení

- Okresní soud v Berouně (dále také jako „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 10. 11. 2022, č. j. 6 C 83/2022-58, zamítl žalobu na nahrazení projevu vůle žalovaného uzavřít se žalobcem kupní smlouvu, na základě které dojde k převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/10 na pozemku parc. č. XY v k. ú. XY za kupní cenu 1 000 Kč a která je blíže specifikována ve výroku I rozsudku soudu prvního stupně. Dále rozhodl o náhradě nákladů nalézacího řízení (výrok II).
- Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem stavby, rozestavěné budovy, která se nachází na pozemku parc. č. XY. Žalovaný nabytí vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/10 na tomto pozemku na základě kupní smlouvy ze dne 23. 7. 2021, resp. 27. 7. 2021.
- Žalobce, jakožto vlastník stavby nacházející se na pozemku parc. č. XY, má za to, že s ohledem na uzavření kupní smlouvy ze dne 27. 7. 2021 a následný převod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na tomto pozemku bylo porušeno jeho zákonné předkupní právo zakotvené v § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník. Proto se domáhá nahrazení projevu vůle žalovaného uzavřít příslušnou kupní smlouvu.
- Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobci předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na pozemku parc. č. XY nenáleží. Uvedl, že i v případě nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku ze strany žalobce by nedošlo ke sjednocení vlastnického režimu stavby a pozemku (neboť žalovanému a třetí osobě náleží vlastnické právo k dalším spoluvlastnickým podílům na tomto pozemku). Tudíž by

ani nedošlo k naplnění superficiální zásady vyjádřené v příslušných ustanovení zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Odkázal rovněž na závěry přijaté v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018. Proto žalobu na nahrazení projevu vůle zamítl.

5. Krajský soud v Praze (dále jen jako „odvolací soud“) k odvolání žalobce rozsudkem ze dne 6. 6. 2023, č. j. 22 Co 95/2023-91, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně (výrok I) a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok II).

6. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně i jeho právním posouzením věci.

II. Dovolání a vyjádření k němu

7. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalobce dovolání. Jeho přípustnost opírá o § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“) a uplatňuje v něm dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že mu nenáleží jakožto vlastníku stavby předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/10 na pozemku parc. č. XY. Podle dovolatele má být dovolacím soudem již vyřešená právní otázka (neexistence předkupního práva ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, za předpokladu, že je předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené a jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby by nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby) posouzena jinak oproti ustálené rozhodovací praxi vyjádřené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018.

8. Podle dovolatele je nutné zohlednit, že na základě zákona č. [163/2020](#) Sb. došlo s účinností od 1. 7. 2020 k novelizaci § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a tedy k omezení rozsahu předkupního práva spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického podílu na věci. V takovém případě odpadá „konkurence“ dříve existujících zákonných předkupních práv (vzájemného předkupního práva vlastníka stavby a vlastníka pozemku se zákonným předkupním právem spoluvlastníků k převáděnému spoluvlastnickému podílu na věci). Proto by mělo být dáno předkupní právo ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, i za předpokladu, že je předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené a nabytí spoluvlastnického podílu vlastníkem pozemku či stavby by nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby.

9. Navrhuje, aby Nejvyšší soud změnil rozsudek odvolacího soudu a rozhodl o nahrazení projevu vůle žalovaného uzavřít se žalobcem v dovolání specifikovanou kupní smlouvu, případně rozsudek odvolacího soudu, eventuálně i soudu prvního stupně, zrušil a věc vrátil příslušnému soudu k dalšímu řízení.

10. Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

III. Přípustnost dovolání

11. Podle § 237 o. s. ř. 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.

12. Rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na řešení právní otázky existence předkupního práva ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, za předpokladu, že předmětem převodu je spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené, jehož nabytí vlastníkem pozemku či stavby by nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby s tím, že smlouva, jejímž předmětem je převod vlastnictví ke příslušnému spoluvlastnickému podílu, byla uzavřena k 1. 7. 2020, případně později [tedy otázka existence shora specifikovaného předkupního práva za předpokladu, že skutečnosti rozhodné pro dospělost tohoto předkupního práva - povinnosti prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, která dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým (k tomu srovnej § 2143 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník) - nastaly k 1. 7. 2020, kdy nabytí účinnosti zákon č. [163/2020](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně později (na základě této novelizace zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, došlo k omezení rozsahu předkupního práva spoluvlastníků zakotveného v § 1124 a § 1125 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020)].

13. Tato právní otázka nebyla doposud v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu vyřešena. Proto je dovolání žalobce podle § 237 o. s. ř. přípustné.

IV. Důvodnost dovolání

14. 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 též osoba (§ 3054 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník).

15. 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 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2014).

16. V případech zákonného předkupního práva (tedy i předkupního práva podle § 3056 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník) je namíste aplikovat ustanovení o smluvním předkupním právu podle § 2140 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003, nebo ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 33 Cdo 4737/2018, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015; rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na www.noud.cz). Ustálená rozhodovací praxe Nejvyššího soudu (srovnej např. rozsudek ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009) i odborná literatura (např. PETROV Jan a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2170) se dále shodují na tom, že zákonná předkupní práva mají povahu věcných práv.

17. Předkupní právo omezuje dispozici spoluvlastníka („vlastníka“ spoluvlastnického podílu) ve prospěch jiné osoby; jde o výjimku ze zásady dispoziční volnosti subjektů soukromého práva. Současně je nutno zvážit, že se zákon 89/2012 Sb., 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.

18. V rozsudku ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018, Nejvyšší soud přijal a odůvodnil závěr, že je-li 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 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, nevzniklo. Nejvyšší soud vyložil, že v takovém případě je nutné dát přednost předkupnímu právu spoluvlastníka zakotvenému v § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020 [v zájmu dosažení cíle sledovaného zákonným předkupním právem spoluvlastníka – sjednocení vlastnictví k věci (stavbě nebo pozemku)] před vzájemným předkupním právem vlastníků (resp. spoluvlastníků) stavby a pozemku ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník. Proto vyložil, že pokud by nabytí spoluvlastnického podílu na pozemku či stavbě nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, pak jejich (spolu)vlastníkům vzájemné předkupní právo podle § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, nevzniklo.

19. K těmto závěrům se Nejvyšší soud přihlásil rovněž v usnesení ze dne 15. 2. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2634/2021, a v rozsudku ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 462/2022.

20. Zákonem č. [163/2020](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, došlo s účinností od 1. 7. 2020 k výraznému omezení rozsahu předkupního práva spoluvlastníků při převodu spoluvlastnického práva na věci.

21. Podle § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020, převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů (odst. 1). Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu (odst. 2).

22. Podle § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 7. 2020, bylo-li spoluvlastnictví založeno poručením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů (odst. 1). Předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu. To platí i v jiných případech zákonného předkupního práva (odst. 2).

23. V takovém případě platí, že je-li předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo stavbě na něm zřízené a došlo-li k uzavření smlouvy, jejímž předmětem je převod spoluvlastnického podílu, ke dni 1. 7. 2020, případně později (tedy dospěla-li povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi nejdříve ke dni nabytí účinnosti zákona č. [163/2020](#) Sb.), není již zpravidla dána kolize předkupního práva zakotveného v § 3056 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, s předkupním právem podílového spoluvlastníka ve smyslu § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 7. 2020.

24. Při převodu spoluvlastnického podílu na pozemku, na němž se nachází stavba ve vlastnictví třetí osoby, existuje (v souladu se superfiální zásadou vyjádřenou v příslušných ustanoveních zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník) legitimní zájem na tom, aby stavba nestála v plném rozsahu na cizím pozemku. Vlastník stavby by v případě nabytí významného spoluvlastnického podílu na pozemku, na němž se stavba nachází, mohl rovněž získat rozhodovací právo k pozemku. V případě žaloby na

zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k pozemku by při požadavku na přikázání pozemku do vlastnictví vlastníka stavby, která se na tomto pozemku nachází, mohla být tato okolnost taktéž zohledněna. Obdobně i za předpokladu převodu spoluvlastnického podílu na stavbě platí, že v důsledku uplatnění předkupního práva se alespoň částečně dosáhne stavu, v rámci kterého by byl vlastník pozemku i částečným vlastníkem stavby na něm se nacházející [k tomu srovnej rovněž SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1604 a násl.].

25. Za těchto okolností by mohlo dojít postupně ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku - tedy k naplnění superficiální zásady zakotvené v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, jejímž cílem je právě sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené.

26. Z uvedeného vyplývá, že je-li předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo stavbě na něm zřízené za předpokladu, že smlouva, jejímž předmětem je převod vlastnictví k příslušnému spoluvlastnickému podílu, byla uzavřena k 1. 7. 2020 a později [tedy jinými slovy skutečnosti rozhodné pro dospělost předkupního práva - povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, která dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým, (k tomu srovnej § 2143 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník) nastaly k 1. 7. 2020, případně později, kdy nabyl účinnosti zákon č. [163/2020](#) Sb.], náleží předkupní právo vlastníkovu pozemku či stavby na něm se nacházející ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a to i když by nabytí příslušného spoluvlastnického podílu nevedlo přímo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, je-li vyloučeno předkupní právo podílových spoluvlastníků vzniklé ze zákona.

27. Výjimkou z tohoto pravidla představuje existence „omezeného“ zákonného předkupního práva spoluvlastníků ve smyslu § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 7. 2020; tedy v případě, že by spoluvlastnictví bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit. V takovém případě by i nadále byly použitelné závěry uvedené v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018, podle kterých je nutné dát přednost předkupnímu právu spoluvlastníka zakotvenému v § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, před předkupním právem vlastníků (resp. spoluvlastníků) stavby a pozemku ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

28. Jelikož odvolací soud v poměrech projednávané věci dospěl k závěru, že žalobci jakožto vlastníku stavby nenáleží předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu na pozemku, na němž se tato stavba nachází (a smlouva, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k tomuto spoluvlastnickému podílu byla uzavřena po 1. 7. 2020), bez toho, že by se zabýval existencí předkupního práva spoluvlastníků pozemku podle § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 7. 2020, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 o. s. ř. Dovolání žalobce je tak důvodné.

V. Závěr

29. Nejvyšší soud proto rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil [v posuzované věci nejsou splněny podmínky pro postup podle § 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř.]. Jelikož důvody, pro které Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu, platí přiměřeně i pro rozsudek soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i rozhodnutí nalézacího soudu a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.).

Další články:

- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)