

Předkupní právo

Ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje pouze na věcné předkupní právo a rozšiřuje oprávnění osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, způsobem v něm uvedeným.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15.6.2011, sp.zn. 31 Cdo 4308/2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce L. M., zastoupeného Mgr. L. P., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1) R. Š., a 2) Ing. O. D., zastoupeným JUDr. F. S., advokátem se sídlem v T., o nahrazení projevu vůle, vedené u Okresního soudu v Jihlavě pod sp. zn. 12 C 26/2008, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Brně - pobočky v Jihlavě ze dne 11. března 2009, č. j. 54 Co 452/2008-85, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

Krajský soud v Brně - pobočka v Jihlavě v záhlaví uvedeným rozsudkem potvrdil ve věci samé rozsudek ze dne 24. září 2008, č.j. 12 C 26/2008-65, kterým Okresní soud v Jihlavě zamítl žalobu, jíž se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalovaných (prodávajících), tj. uložení povinnosti uzavřít se žalobcem (kupujícím) smlouvu o převodu vlastnictví ve výroku specifikovaných nemovitostí; ve výroku o nákladech řízení rozsudek změnil tak, že žalobce je povinen zaplatit žalovaným „společně a nerozdílně“ 15.474,- Kč, a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud dospěl k závěru, že předkupní právo, z jehož porušení žalobce dovozuje svůj nárok, bylo sjednáno jako právo závazkové (osobní povahy), které působí toliko mezi smluvními stranami (§ 603 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „obč. zák.“). Domáhat se po žalovaných jako nabyvatelích, aby mu nemovitosti nabídli ke koupi, žalobce podle odvolacího soudu úspěšně nemůže, protože ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje jen na případy, kdy předkupní právo bylo sjednáno jako věcné právo; jen tehdy totiž působí i vůči nástupcům osoby, která se zavázala nabídnout věc ke koupi, kdyby ji chtěla prodat (§ 602 odst. 1, § 603 odst. 2 obč. zák.). Sankcí za porušení předkupního práva, které není věcným právem, je povinnost toho, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi, nahradit škodu, která byla oprávněnému subjektu způsobena.

Rozhodnutí odvolacího soudu napadl žalobce dovoláním, jímž vyjádřil nesouhlas s právním posouzením věci [§ 241a odst. 2 písm. b) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále též jen „o. s. ř.“]. Protože ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. nerozlišuje mezi předkupním právem závazkovým a věcným, je nutno - systematickým a logickým výkladem - uzavřít, že dopadá na porušení obou typů předkupního práva. Není-li předkupní právo dohodnuto jako věcné právo, mělo by působit „minimálně vůči kupujícímu,“ tj. proti žalovaným, kteří nemovitosti nabyli od osoby, která se zavázala nabídnout je ke koupi žalobci. Dále dovolatel namítá, že žalovaní po nabytí nemovitostí vstoupili do právního postavení pronajímatele, takže jsou vázáni nájemní smlouvou včetně ujednání o předkupním právu, které je její součástí (§ 680 odst. 2 obč. zák.). Navrhl, aby odvolací soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Dosavadní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu zaujala názor, podle něhož se ustanovení § 603 odst.

3 obč. zák. vztahuje pouze na věcné předkupní právo, takže ten, jemuž svědčí předkupní právo toliko osobní povahy, se nemůže s úspěchem domáhat, aby mu nabyvatel věc nabídl ke koupi (srov. rozsudek ze dne 13. prosince 2005, sp. zn. 29 Odo 1339/2004, usnesení ze dne 27. července 2007, sp. zn. 33 Odo 210/2006, rozsudek ze dne 24. února 2010, sp. zn. 29 Cdo 1633/2008).

Tříčlenný senát č. 33, který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, při posouzení otázky důsledků porušení předkupního práva podle § 603 odst. 3 obč. zák. dospěl k právnímu názoru odlišnému od toho, který byl dosud judikaturou Nejvyššího soudu zastáván. Proto rozhodl o postoupení věci k rozhodnutí velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia (§ 20 zákona č. [6/2002](#) Sb., o soudech, soudcích, přísedících a státní správě soudů a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů). Velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Nejvyšší soud věc projednal podle občansko soudního řádu ve znění účinném do 30. června 2009 (čl. II, bod 12. zákona č. [7/2009](#) Sb.).

Dovolání je přípustné, protože směřuje proti rozhodnutí odvolacího soudu, které má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 236 odst. 1, § 237 odst. 1 písm. c/, odst. 3 o.s.ř.); ten je dán posouzením otázky důsledků porušení předkupního práva, neboť taková otázka byla předložena velkému senátu za účelem přehodnocení dosavadní judikatury Nejvyššího soudu.

Právní posouzení je ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nesprávné, jestliže odvolací soud věc posoudil podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

V projednávané věci vyšel odvolací soud ze zjištění, že smlouvou ze 16. října 2003 přenechali M. B. a F. H. (podíloví spoluvlastníci a pronajímatelé) žalobci (nájemci) za úplatu do nájmu pozemky parc. č. 284, 286, 108/1 a 48/1 v katastrálním území Čížov u Jihlavy. V článku VI. uvedené smlouvy se strany dohodly, že „nájemce má k předmětným nemovitostem předkupní právo“ a dále „že pronajímatel toto právo ve prospěch nájemce touto smlouvou uznává.“ Výlučnou vlastníci nemovitostí se po smrti F. H. (viz usnesení Okresního soudu v Jihlavě ze dne 24. ledna 2007, sp. zn. 26 D 585/2006) stala M. B., která kupní smlouvou z 24. září 2007 nemovitosti prodala žalovaným; právní účinky vkladu vlastnického práva nastaly k 1. říjnu 2007. Mezi účastníky nebylo sporu o tom, že M. B. předmětné pozemky nenabídla žalobci ke koupi a že předkupní právo nebylo vloženo do katastru nemovitostí.

Ustanovení § 603 obč. zák. určuje, že předkupní právo ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil věc nabídnout ke koupi (odstavec 1). Předkupní právo lze dohodnout i jako věcné právo, které působí i vůči nástupcům kupujícího. Smlouva se musí uzavřít písemně a předkupní právo se nabývá vkladem do katastru nemovitostí. Nekoupil-li prodávající věc nabídnutou kupujícím, zůstává mu zachováno předkupní právo i vůči jeho právnímu nástupci (odstavec 2). Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno (odstavec 3).

Pro rozhodnutí v projednávané věci je stěžejní závěr, zda se ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. vztahuje na závazkové předkupní právo nebo na předkupní právo věcné, popřípadě na obě předkupní práva.

Jak patrně z dikce ustanovení § 603 obč. zák., jeho první odstavec, který je formulován zcela obecně, zdůrazňuje (srov. vyjádření pouze), že předkupní právo dopadá jenom na osobu, která se k nabídce věci ke koupi zavázala, nikoli již na jiné osoby, tj. ani na její právní nástupce. Navazující ustanovení druhého odstavce pak – jako výjimku z pravidla uvedeného v odstavci prvním – umožňuje dohodnout

předkupní právo tak, aby působilo i vůči právním nástupcům jeho zřizovatele. Ovšem pouze jako předkupní právo věcné.

Ve světle shora popsaného je pak třeba vyložit třetí odstavec § 603 obč. zák. jako navazující na odstavec druhý, tedy tak, že upravuje konkrétní práva osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno předkupní právo podle předchozího odstavce, vůči nabyvateli při porušení předkupního práva; při opačném závěru by se totiž pravidlo formulované v odstavci prvním (...ukládá povinnost pouze tomu, kdo slíbil...) při porušení předkupního práva vůbec neuplatnilo.

Teleologický a systematický výklad druhého a třetího odstavce § 603 obč. zák. pak vede ke stejnému výsledku. Účelem úpravy věcného předkupního práva nepochybně je posílit postavení osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, oproti osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno (pouze) závazkové předkupní právo. Při výkladu, že se ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. vztahuje i na závazkové předkupní právo, by však k takovému posílení pro případ porušení předkupního práva nedošlo, neboť úprava v ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. by zajišťovala osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno závazkové předkupní právo, při jeho porušení stejná práva jako osobě, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo. Pak ale není logické, aby osoba, v jejíž prospěch bylo zřízeno věcné předkupní právo zvyšovala náklady převodní transakce a prodlužovala dobu, ve které se stane účinným, zřízením věcného předkupního práva a jeho vkladem do katastru nemovitostí. Daleko logičtější pak je závěr, že ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje pouze na věcné předkupní právo a rozšiřuje oprávnění osoby, v jejíž prospěch bylo zřízeno, způsobem v něm uvedeným.

Pro závěr, že ustanovení § 603 odst. 3 obč. zák. se vztahuje pouze na věcné předkupní právo, svědčí ostatně i výklad historický. Současná úprava předkupního práva má nepochybně původ v ustanovení § 376 zákona č. 141/1950 Sb., které určovalo, že „Předkupní právo ukládá povinnost jen tomu, kdo slíbil věc nabídnout k výkupu. Má-li předkupní právo povahu práva věcného, působí však také proti jeho nástupci; podle toho, byla-li věc zcizena způsobem, pro který bylo předkupní právo umluveno, či jiným způsobem, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc přenechal, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.“

Jak patrně z dikce uvedeného ustanovení, přenechání věci a zachování předkupního práva zákon zajišťoval pouze ve vztahu k věcnému předkupnímu právu, nikoli ve vztahu k právu závazkovému a bylo tedy - logicky - pro osoby, které chtěly zlepšit své postavení z předkupního práva, výhodné investovat čas a prostředky do zřízení práva věcného. Novela platného občanského zákoníku, provedená zákonem č. [509/1991](#) Sb., zjevně na toto ustanovení navázala, avšak tím, že je rozdělila do tří odstavců, zkomplikovala původně významově nepochybný text; nic však nenasvědčuje tomu, že by zákonodárce měl v úmyslu se od principů občanského zákoníku č. 141/1950 Sb. v této otázce odchýlit. Důvodová zpráva k zákonu č. [509/1991](#) Sb. se k občanskému zákoníku z roku 1950 jako jednomu ze zdrojů zásadní novelizace občanského práva hlásí, avšak o tom, že by měl být proveden takto zásadní odklon od koncepce předkupního práva, se nezmiňuje.

Ostatně již obecný zákoník občanský z roku 1811 rozlišoval předkupní právo věcné a „osobní“ (obligační). Teorie se pak shodovala v tom, že „právo předkupní je pouhým právem obligačním (tj. platným jen mezi dlužníkem a věřitelem) u movitostí, u nemovitostí pak, nebylo-li v knize pozemkové zapsáno (§ 1073 obecného zákoníku občanského, věta první). Nenabídne-li zavázaný oprávněnému věc k výkupu, nesplnil tím svou smluvní povinnost a je povinen škodu nahraditi (§ 1079); třetí nabývá však platně vlastnictví bez ohledu na to, zda byl dobré víry či obmyslný“ (Sedláček, J.: *Obligační právo* II. Brno 1946, s. 75, reprint Wolters Kluwer ČR, a. s., 2010; podobně Kubeš, V., in Sedláček, J., Rouček, F.: *Komentář k čsl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo platné na Podkarpatské Rusi*. Praha: V. Linhart, 1936, díl IV., s. 811 a násl.).

Závěrem Nejvyšší soud konstatuje, že nevidí důvodu, proč by se právní postavení osoby oprávněné ze

závazkového předkupního práva mělo zásadně lišit od postavení osoby, jejíž právo koupě konkrétní věci je zajištěno smlouvou o smlouvě budoucí [k důsledkům porušení závazku ze smlouvy o uzavření budoucí smlouvy viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. října 1997, sp. zn. 2 Cdon 1505/97, uveřejněný v časopisu Soudní judikatura pod č. 22/98, ve kterém Nejvyšší soud uzavřel, že „Nelze přehlédnout, že smlouva o smlouvě budoucí působí jen mezi účastníky smlouvy (nikoliv absolutně) a její porušení jedním z účastníků nemůže mít samo o sobě vliv na právní postavení třetí osoby. Obsahem kupní smlouvy, kterou účastník smlouvy o smlouvě budoucí převádí nemovitosti, o které ve smlouvě o budoucí smlouvě šlo, na osobu třetí, je povinnost převodce převést na nabyvatele vlastnictví oproti zaplacení kupní ceny; takový obsah nikterak neodporuje zákonu, ani jej neobchází, ani se nepřičí zájmu společnosti (§ 39 obč. zák. ve znění platném do 31. prosince 1991). O neplatnosti takové smlouvy by bylo možno uvažovat jen tehdy, kdyby její účel, sledovaný účastníky (nikoliv však nevyslovená pohnutka) odporoval zákonu nebo jej obcházel nebo se přičil zájmu společnosti (dnes dobrým mravům) – § 39 obč. zák.“], jež se – co do účinků ve vztahu k právu věc koupit – značně podobá závazku ze smluvního předkupního práva

Ke shodnému závěru o povaze závazkového předkupního práva dospěl ostatně i Ústavní soud, který v nálezu ze dne 19. října 1999, sp. zn. I. ÚS 265/98, uveřejněném ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č.144/1999 uzavřel, že „i kdyby existovalo předkupní právo pro určitý případ zcizení a zavázaná osoba takto smluvně převzatou povinnost nerespektovala, tj. zcizila by věc třetí osobě způsobem, pro který bylo předkupní právo sjednáno – předkupní právo závazkové povahy zaniklo, neboť vůči třetí osobě nepůsobí. Osoba oprávněná z předkupního práva by mohla vůči zavázané osobě uplatňovat nárok na náhradu škody za podmínek ustanovení § 420 obč. zák. Vzhledem k pouhé závazkové (osobní) povaze předkupního práva se však oprávněná osoba nemůže na nabyvateli zcizené věci s úspěchem domáhat toho, aby jí koupenou věc nabídl ke koupi (srov. obecně uznávanou literaturu, např. Komentář k občanskému zákoníku, Jehlička/Švestka a kolektiv, 5. vydání, 1999, str. 648; dále Právní rozhledy 5/1994, str. 165, Jehlička, Švestka - Nad předkupním právem)“.

Stejný závěr pak činí v teoretické rovině nejen autoři odkazovaní v citovaném nálezu, ale i Škárová in Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník II. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck 2009 s. 1748, Štěpánová s. in Fiala, J., Kindl, M. a kol. Občanský zákoník. 1. vydání. II. Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR. 2009 s. 1154, Svoboda, L. in Svoboda, L. Předkupní právo. 1. vydání. Praha: C. H. Beck 2005 s. 42, Mikeš, J. in Knappová, M., Švestka, J. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek II. 3. vydání. Praha : ASPI, 2002, s. 189 a násl. Dvořák, J. in Holub, M. a kol. Občanský zákoník. II. Komentář. 2. vydání. Praha : Linde, 2003, s. 932; opačně pak Eliáš, K. v publikaci Eliáš, K. a kol. Občanský zákoník. 1. vydání. II. Velký akademický komentář. Praha: Linde Praha, a. s. s. 1764 a násl. a Fiala, J. Předkupní právo. Bulletin advokacie, 1992, č. 10, s. 27 a 28.

Přítom okolnost, že žalovaní nabytím nemovitostí vstoupili do právního postavení pronajímatelů (§ 680 odst. 2 obč. zák.), není pro posouzení věci významná. Dohoda o předkupním právu může být nepochybně součástí jakékoliv smlouvy; je-li výhrada – jako v projednávané věci – obsažena v nájemní smlouvě, neznamená to, že s právy a povinnostmi přecházejícími na nabyvatele věci z nájemní smlouvy přechází na něj také závazek z předkupního práva.

Protože právní posouzení věci odvolacím soudem je správné, Nejvyšší soud dovolání podle ustanovení § 243b odst. 2 věta první o. s. ř. zamítl.

(zdroj: www.nsoud.cz)

Další články:

- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)
- [Valná hromada \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Pracovní doba](#)
- [Exekuce](#)
- [Důkazní břemeno](#)
- [Dokazování, neúčinnost právního jednání](#)
- [Katastr nemovitostí](#)
- [Náhrada za ztrátu na výdělku \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)