

17. 2. 2009

ID: 55532

# Předkupní právo a darování

Vztažení principů předkupního práva i na darovací smlouvy by bylo v rozporu s podstatou darování.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 2408/2007, ze dne 20.10.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: a) MUDr. J. K., a b) MUDr. L. S., zastoupených advokátem, proti žalované Z. S., zastoupené advokátem, o stanovení povinnosti uzavřít kupní smlouvu, vedené u Okresního soudu v Příbrami pod sp. zn. 12 C 218/2004, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. ledna 2007, č. j. 29 Co 604/2006-396, tak, že rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. ledna 2007, č. j. 29 Co 604/2006-396, a rozsudek Okresního soudu v Příbrami ze dne 4. července 2006, č. j. 12 C 218/2004-331, se zrušují a věc se vrací Okresnímu soudu v Příbrami k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobci se domáhali, aby soud žalované uložil povinnost uzavřít s nimi kupní smlouvy, kterými by na ně převedla její ideální spoluvlastnický podíl k nemovitostem označeným níže; nárok opřeli o předkupní právo. Žalobci spoluvlastnické právo k nemovitostem nabyli děděním po otci spolu s E. K., která svůj spoluvlastnický podíl darovala žalované, aniž by o tom spoluvlastníky-žalobce informovala a nabídla jim podíl ke koupi, a tak porušila jejich předkupní právo.

Okresní soud v Příbrami („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 4. července 2006, č. j. 12 C 218/2004-331, výrokem pod bodem I. uložil žalované povinnost „do 15 dnů od právní moci rozsudku uzavřít s žalobci a) a b) kupní smlouvu“ ve znění v tomto bodě uvedeném týkající se „čtyř šestin z celku nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí okres P., obec a katastrální území K. H. na LV č. 11“, výrokem pod bodem II. uložil žalované povinnost „do 15 dnů od právní moci rozsudku uzavřít s žalobci a) a b) kupní smlouvu“ ve znění v tomto bodě uvedeném týkající se „čtyř šestin z celku nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí okres P., obec Ch., katastrální území K. na LV č. 312“, a výrokem pod bodem III. rozhodl o nákladech řízení. Zjistil, že v příslušném katastru nemovitostí jsou účastníci řízení zapsáni jako podíloví spoluvlastníci předmětných nemovitostí; podíl žalobce činí ideální 1/6, podíl žalované ideální 4/6. Žalovaná nabyla podíl na základě darovací smlouvy uzavřené 13. 4. 2004 mezi žalovanou a E. K. Uvedené darovací smlouvy soud prvního stupně shledal neplatnými ve smyslu § 40a občanského zákoníku („ObčZ“), neboť E. K. svůj spoluvlastnický podíl nemovitostí nenabídla ke koupi žalobcům ve smyslu § 140 ObčZ, a porušila tak jejich předkupní právo; žalovaná neprokázala, že je osobou blízkou dárkyni ve smyslu § 116 ObčZ. Postup žalobců podle § 603 odst. 3 ObčZ posoudil jako důvodný.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 31. ledna 2007, č. j. 29 Co 604/2006-396, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Ztotožnil se s právními závěry soudu prvního stupně. K námitkám žalované, že se předkupní právo nevztahuje na darování, a že je osobou blízkou ve vztahu k dárkyni, odvolací soud upozornil na rozdíl mezi převodem a přechodem vlastnického práva, a uzavřel, že § 140 ObčZ se týká jeho převodu, tudíž i darování. Kupní cenu stanovil podle znaleckého posudku.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) občanského soudního řádu („OSŘ“), s tím, že řízení bylo postiženo vadou, jež mohla mít za

následek nesprávné rozhodnutí ve věci a rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Zpochybňuje právní názor, že v dané věci došlo k porušení předkupního práva žalobců. Uvádí, že soud prvního stupně shledal porušení předkupního práva žalobců, neboť jí E. K. nemovitosti darovala, aniž by je nejprve nabídla žalobcům. Jmenovaná však byla osobou jí blízkou, přičemž v takovém případě se § 140 ObčZ neaplikuje. Před vydáním napadeného rozhodnutí navíc došlo k vrácení daru dárkyni podle § 629 ObčZ, neboť dar vykazoval vady o nichž nebyla žalovaná informována, a o tom svědčí notářský zápis z 2. 10. 2006. Vrácením daru došlo k obnově vlastnického práva dárkyně; tato skutečnost se do katastru nemovitostí zapisuje záznamem, nikoliv vkladem vlastnického práva. Vrácení daru není porušením povinností ve smyslu předběžného opatření uloženého žalované soudem prvního stupně 6. 10. 2004. Za zákaz nemovitost zcizit nelze považovat vrácení daru z důvodu existence vad, na něž nebyl obdarovaný upozorněn. Vrácením daru nedošlo k žádnému zásahu do práva původních vlastníků a nemohlo jim to přivodit majetkovou újmu. Soud proto měl žalobu zamítnout z důvodu nedostatku pasivní legitimace na straně žalované, neboť v době vydání napadeného rozsudku nebyla vlastníci sporných nemovitostí. Odvolací soud se s otázkou vrácení daru vůbec nevypořádal a není zřejmé, jaké právní stanovisko v tomto směru zaujal. Žalovaná dále namítá nesprávné posouzení právní otázky, zda v případě, kdy dochází k převodu spoluvlastnického podílu formou darovací smlouvy, se lze domáhat proti obdarovanému uzavření kupní smlouvy. Jako zásadní právní otázku vymezuje problém, zda se předkupní právo vztahuje i na bezúplatné převody. Dále namítá nesprávnost výkladu pojmu „osoba blízká“. Navrhuje, aby dovolací soud napadený rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalobci ve vyjádření k dovolání namítají, že žalovaná v dovolání opakuje tvrzení obsažená v jejím odvolání. Při tom neuvádí nic, co by svědčilo o přípustnosti dovolání a neosvědčila ani dovolací důvody. Proto navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalované odmítl jako zjevně nedůvodné.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) OSŘ, že jsou uplatněny dovolací důvody upravené v § 241a odst. 2 písm. a) a b) OSŘ a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 OSŘ), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Dovolatelka zpochybňuje porušení předkupního práva žalobců; v této souvislosti za otázku zásadního významu považuje dovolací soud možnost uplatnění předkupního práva v případě darování spoluvlastnického podílu; tuto otázku zatím dovolací soud neřešil (§ 237 odst. 3 OSŘ).

Převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, § 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů (§ 140 ObčZ).

Kdo prodá věc s výhradou, že mu ji kupující nabídne ke koupi, kdyby ji chtěl prodat, má předkupní právo (§ 602 odst. 1 ObčZ). Bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno (§ 603 odst. 3). Kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak (§ 606 ObčZ, věta první).

Darovací smlouvou dárce něco bezplatně přenechává nebo slibuje obdarovanému, a ten dar nebo slib přijímá (§ 628 odst. 1 ObčZ). Darovací smlouva směřuje k bezúplatnému rozmnožení majetku darovaného na úkor dárce; k jejím pojmovým znakům patří dobrovolnost darování.

Z gramatického, systematického i logického výkladu uvedených ustanovení vyplývá závěr, že předkupní právo náleží spoluvlastníkovi jen v případě prodeje podílu. Zákonnou definici předkupního práva obsahuje § 602 odst. 1 ObčZ, ze kterého jasně vyplývá, že předkupní právo se uplatní, kdyby kupující chtěl věc prodat (nikoliv darovat). To vyplývá již ze samotného pojmu „předkupní právo“; tento pojem nelze gramaticky vyložit jinak než právo koupit věc (srov. slovo: předkupní) dříve, než

někdo jiný. Předkupní právo je podrobněji upraveno jako vedlejší ujednání při kupní smlouvě (§ 602 a násl. ObčZ) a tato úprava se použije i v případě předkupního práva podílového spoluvlastníka. Pokud by zákonodárce předpokládal, že právo nabýt přednostně věc by se týkalo i jiných případů než kupní (případně směnné) smlouvy, pojmenoval by toto právo jinak a zařadil by jeho úpravu do hlavy první osmé části občanského zákoníku, upravující obecné instituty závazkového práva.

Konečně vztahení principů předkupního práva i na darovací smlouvy je v rozporu s podstatou darování; jeho výsledkem by bylo darování věci někomu, koho dárce obdarovat nechce, a nebylo by tak již možno mluvit o (dobrovolném) darování, ale o nuceném bezúplatném převodu. Tento problém se soudy snažily obejít tím, že žalované uložily povinnost věc prodat žalobcům za cenu stanovenou znaleckým posudkem, tento postup byl však ve zjevném rozporu § 606, věta první, ObčZ, který stanoví, že kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Postup, při kterém se „cena nabídnutá někým jiným“ nahrazuje cenou určenou znaleckým posudkem nemá oporu v žádném ustanovení občanského zákoníku a nevyplývá ani z povahy věci.

Také komentář k občanskému zákoníku se přiklání k závěru, že předkupní právo nemůže spoluvlastník v případě darování spoluvlastnického podílu uplatnit s tím, že „pokud by režim § 140 dopadal i na darování, nešlo by fakticky podíl darovat ...což nepochybně nebylo smyslem ustanovení § 140“ (viz Občanský zákoník. Komentář. Praha : C. H. Beck, 2008, svazek I., s. 790).

Soudy v nalézacím řízení vyšly z toho, že § 140 ObčZ váže předkupní právo na převod podílu, přičemž převodem je i darování. Je skutečností, že hypotéza § 140 ObčZ je vyjádřena širším způsobem, než hypotéza § 602 odst. 1 ObčZ („převod“ oproti „prodeji“), nicméně výkladem je třeba dospět k závěru, že podmínky uplatnění předkupního práva, pokud jde o formu převodu, jsou v obou těchto případech totožné – kde není úmysl věc prodat, není ani předkupní právo. Vzhledem k tomu, že odvolací soud vyšel z jiného právního názoru, spočívá jeho rozhodnutí na nesprávném právním posouzení věci [§ 241a odst. 2 písm. b) OSŘ]

Z hlediska tohoto právního názoru ztrácí důležitost dovolací námitka, že odvolací soud se nezabýval tvrzením, že žalovaná v době vrácení daru již nebyla spoluvlastnicí sporného podílu; nicméně vzhledem k tomu, že odvolací soud toto tvrzení vznesené v průběhu odvolacího řízení pomínil, porušil § 157 odst. 2 OSŘ a řízení před ním tak trpí vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) OSŘ].

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 OSŘ).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.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 \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)