7. 2. 2005

ID: 30513

Předkupní právo a kupní cena

Ustanovení § 606 obč. zák. neupravuje postup při realizaci předkupního práva v tom smyslu, že ten, kdo chce prodat svou věc, k níž se váže předkupní právo jiného, by před nabídkou oprávněnému musel mít sjednánu kupní cenu s jinou osobou. Ačkoliv zákon hovoří o „ceně nabídnuté někým jiným“, neznamená to, že v době, kdy byla učiněna nabídka oprávněnému, by zde musel existovat konkrétní kupec pro případ, že oprávněný nabídku ke koupi nepřijme. Takto vymezená cena má vystihnout cenu, za níž je kupec v daném místě a čase ochoten věc koupit, tedy cenu reálně dosažitelnou. Může jít o cenu již dohodnutou s potenciálním kupcem nebo o reálnou tržní cenu stanovenou na základě nabídky třetích osob, popř. na základě odborného posudku o tzv. obvyklé ceně věci, stanovené podle poptávky a nabídky.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 33 Odo 178/2003-306, ze dne 25.8.2003)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v právní věci žalobce Mgr. J. C., zastoupeného JUDr. Z. K., advokátkou, proti žalovaným 1) O. V., 2) K. V., oběma zastoupeným JUDr. J. M., advokátem, 3) M. S., 4) S. S., oběma zastoupeným JUDr. K. L., advokátkou, 5) M. R., 6) Š. R., oběma zastoupeným JUDr. J. J. advokátkou, 7) J. S., 8) J. S., oběma zastoupeným Mgr. E. L., advokátkou, 9) J. M., zastoupené JUDr. J. M., advokátem, 10) B. T. a 11) Z. V., zastoupené Mgr. E. L., advokátkou, o uplatnění nároku ze spoluvlastnického předkupního práva, vedené u Okresního soudu v Jičíně pod sp. zn. 7 C 111/98, o dovolání žalovaných č. 1 a 2, 3 a 4, 7 a 8, 9, 11 proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. dubna 2002 č. j. 21 Co 27/2002 – 173, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. dubna 2002 č. j. 21 Co 27/2002 – 173 se ve výroku I., jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaní č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 jsou povinni uzavřít se žalobcem kupní smlouvu ve znění uvedeném ve výroku rozhodnutí odvolacího soudu pod body č. 1 – 6 a ve výrocích o náhradě nákladů řízení, zrušuje a věc se vrací v tomto rozsahu Krajskému soudu v Hradci Králové k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Žalobce se domáhal vydání rozhodnutí, kterým by z titulu porušení jeho předkupního zákonného práva byla žalovaným uložena povinnost uzavřít s ním kupní smlouvy na příslušné podíly nemovitostí čp. 1296 a stavební parcely č. 4218 v N. P. za kupní ceny a za stejných podmínek, za jakých byly uzavřeny kupní smlouvy na předmětné podíly nemovitostí mezi žalovanými a městem N. P.

Okresní soud v Jičíně rozsudkem ze dne 28. února 2000 č. j. 7 C 111/98 – 125, ve znění opravného usnesení ze dne 30. října 2001 č. j. 7 C 111/98 – 151 zamítl žalobu proti žalovaným č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 a žalované č. 10 uložil povinnost uzavřít s žalobcem kupní smlouvu, kterou by mu prodala ideální podíl 29/1000 domu čp. 1296 na stavební parcele č. 4218 v Nové Pace a stejný podíl stavební parcely č. 4218, vše zapsané u Katastrálního úřadu v J. na LV č. 1842 pro obec a katastrální území N. P. za celkovou kupní cenu 103 499 Kč splatnou co do částky 10 000 Kč do dvou měsíců od právní moci rozsudku a co do částky 90 499 Kč (správně má být 93 499 Kč) do 9 měsíců a 10 dnů od právní moci rozsudku s tím, že žalobce podíl 29/1000 celku na uvedených nemovitostech přijímá spolu s právem užívání bytu č. 83 v domě čp. 1296 v N. P.; zároveň žalobci odejmul osvobození od soudních poplatků a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Dospěl k závěru, že předkupní právo žalobce porušeno nebylo, neboť město N. P. splnilo nabídkovou povinnost vyplývající z

předkupního práva žalobce tím, že doručilo žalobci řádnou nabídku předkupního práva, jež obsahovala identifikaci osob, jímž byly podíly nabídnuty ke koupi, obsahovala i předmět koupě s uvedením velikosti podílů a jeho ceny, tudíž nabídka byla splněna ohlášením všech podmínek ve smyslu § 605 obč. zák. Protože žalobce nevyužil svého práva ve stanovené lhůtě, která činí podle § 605 obč. zák. dva měsíce po řádně učiněné nabídce předkupního práva, jeho předkupní právo zaniklo. Ustanovení § 605 obč. zák. aplikoval soud v souladu s § 853 obč. zák., když zákonné předkupní právo v § 140 obč. zák. neobsahuje bližší úpravu předkupního práva. Za neodůvodněnou považoval námitku žalobce, že nabídka nebyla učiněna řádně, když neobsahovala splatnost ceny za stejných podmínek, za jakých podíly koupili žalovaní, neboť splatnost kupní ceny není podstatnou náležitostí kupní smlouvy a projevil-li by žalobce o koupi zájem, byla by splatnost kupní ceny předmětem konkrétní dohody se žalobcem, jako s každým dalším zájemcem o koupi. Z uvedených důvodů žalobu zamítl vůči všem žalovaným s výjimkou žalované č. 10, neboť tato nárok žalobce uplatněný v žalobě vůči ní uznávacím prohlášením ze dne 27. 10. 1999 podle § 153a o. s. ř. plně uznala.

Krajský soud v Hradci Králové rozsudkem ze dne 10. dubna 2002 č. j. 21 Co 27/2002 – 173 rozsudek soudu prvního stupně v napadené části změnil tak, že žalovaní č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 jsou povinni uzavřít se žalobcem kupní smlouvu ve znění uvedeném ve výroku rozhodnutí odvolacího soudu pod body č. 1 – 6, potvrdil výrok rozsudku soudu prvního stupně o odejmutí osvobození od soudních poplatků žalobci, a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Ztotožnil se se závěrem soudu prvního stupně potud, že je namístě aplikovat § 140 obč. zák. a podrobnější úpravu předkupního práva s ohledem na § 853 obč. zák. podle § 602 a násl. obč. zák., a že splatnost kupní ceny není podstatnou náležitostí kupní smlouvy, proto je nabídka předkupního práva města N. P. doručená žalobci řádná. Neztotožnil se však se závěrem, že předkupní právo žalobce nebylo porušeno. Jestliže nabídka doručená žalobci neobsahovala splatnost kupních cen nabízených nemovitostí, a poté město N. P. uzavřelo kupní smlouvy se žalovanými, jež obsahovaly individuální splatnost kupních cen, pak předkupní právo žalobce bylo porušeno, když nedošlo k nové nabídce předkupního práva žalobci, neboť podle § 605 obč. zák. musí být nabídka předkupního práva vykonána ohlášením všech podmínek.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali dovolání žalovaní č. 1 a 2, č. 3 a 4, č. 7 a 8, č. 9 a č. 11. Všichni dovolatelé namítají, že odvolací soud měl danou věc posuzovat pouze podle § 140 obč. zák. o zákonném předkupním právu a nikoliv podle ustanovení o smluvním předkupním právu (§ 602 a násl. obč. zák.). Podle dovolatelů mohlo být aplikováno jako obrana proti porušení zákonného předkupního práva pouze ustanovení § 40a obč. zák. o relativní neplatnosti právního úkonu, jakožto dostatečná samostatná úprava porušení zákonného předkupního práva. Nebylo namístě aplikovat § 853 obč. zák. o analogii a v návaznosti na něj § 602 a násl. obč. zák. týkající se pouze smluvního předkupního práva. Žalobce se neplatnosti právního úkonu ve smyslu § 40a obč. zák. nedovolal a jeho právo je již v tříleté zákonné promlčecí lhůtě promlčeno. Žalovaní č. 1 a 2, č. 7 a 8, č. 9 a č. 11 dále poukazují, že neprojevil-li žalobce ve smyslu § 605 obč. zák. ve lhůtě dvou měsíců po nabídce o využití práv z předkupního práva zájem, jeho předkupní právo zaniklo, a zbavil se tak možnosti jednat o individuální splatnosti kupní ceny, pokud by o koupi nabízených nemovitostí projevil zájem. Žalovaní č. 1 a 2 mají za to, že teprve poté, kdy by se žalobce s městem N. P. nedohodl na termínu splatnosti kupní ceny, a následně byla městem předložena nabídka s lepšími podmínkami splatnosti, než by byla nabídnuta v případě zájmu o koupi nemovitosti žalobci, pak by se jednalo o porušení podmínky (splatnosti kupní ceny). Žalovaná č. 11 poukazuje, že město N. P. neurčovalo předem žádnou splatnost kupní ceny ke koupi nabízených nemovitostí, proto splatnost kupní ceny ani nemohla být součástí jinak řádně učiněné nabídky. Žalovaní č. 3 a 4 dále namítají, že i kdyby bylo možno připustit názor odvolacího soudu o použití ustanovení § 602 až 606 obč. zák. o smluvním předkupním právu v dané věci, nelze podle § 606 obč. zák. učinit závěr, že žalobce má právo jejich podíl odkoupit za stejných podmínek, jako jej koupili oni od města, protože podle § 606 obč. zák. kdo je oprávněn

koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Před učiněním nabídky žalovaní č. 3 a 4 městu N. P. žádnou cenu za svůj podíl nenabízeli, není proto odůvodněn závěr, že žalobce má právo na odkoupení jejich podílu za cenu, za kterou jej oni koupili od města. Nesouhlasí ani se závěrem soudu, že nebyla-li v nabídce uvedena splatnost kupní ceny, posuzuje se splatnost podle § 563 obč. zák. Dovolávají se použití § 605 obč. zák. o dvouměsíční době stanovené k zaplacení kupní ceny nabízené nemovitosti. Nesouhlasí ani s výrokem odvolacího soudu, že kupní smlouvou získává žalobce zároveň nárok na užívání kupované bytové jednotky, když právo užívání bytu, jež je předmětem kupní smlouvy, svědčí žalovaným č. 3 a 4 na základě rozhodnutí správního orgánu o přidělení bytu. Nárok vlastníka na užívání bytové jednotky by mohl být vůči žalovaným č. 3 a 4 realizován jen výpovědí podle § 711 obč. zák. Uzavřeli, že byla-li podle odvolacího soudu nabídka učiněná žalobci řádná, jeho právo zaniklo neuplatněním předkupního práva ve stanovené dvouměsíční lhůtě; jestliže nabídka řádná nebyla, mohl se žalobce domáhat neplatnosti právního úkonu ve smyslu § 40a obč. zák., což však neučinil, a v obou případech byl důvod k zamítnutí jeho nároku. Žalovaní č. 7 a 8 a žalovaná č. 11 považují jednání žalobce s cílem získat větší podíl spoluvlastnických podílů, a to nikoliv pro svoji bytovou potřebu, za rozpor s dobrými mravy ve smyslu § 3 obč. zák. Všichni dovolatelé navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl v napadeném rozsahu zrušen a věc mu byla v tomto rozsahu vrácena k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádřeních k dovolání žalovaných č. 1 a 2, č. 3 a 4, č. 7 a 8, č. 9 a č. 11 odkazuje na judikaturu, jež připouští analogii ustanovení občanského zákoníku o smluvním předkupním právu při posuzování zákonného předkupního práva, proto má za to, že odvolací soud rozhodl správně, aplikoval-li v dané věci § 853 obč. zák. Zdůraznil, že v dané věci nebyly stanoveny rovné podmínky při splatnosti kupní ceny prodávaných nemovitostí, proto při změně podmínek bylo povinností prodávajícího učinit novou nabídku k uplatnění předkupního práva. Nesouhlasí s námitkou o zániku předkupního práva, neboť k zániku by mohlo dojít jedině tehdy, pokud by jiný zájemce využil nabídky a nemovitost ve lhůtě dvou měsíců vyplatil. V této souvislosti podotýká, že i kdyby byl správný názor dovolatelů, že splatnost kupní ceny nelze posuzovat ve smyslu § 563 obč. zák., nýbrž podle § 605 obč. zák. o vyplacení kupní ceny do dvou měsíců od doručení nabídky, nemá toto právní posouzení význam pro posouzení porušení předkupního práva. Jestliže jiný zájemce nemovitost v dané lhůtě nevyplatil, a poté došlo k příznivější dohodě určitých subjektů s městem ohledně splatnosti kupní ceny, a žalobce již takovou nabídku neobdržel, jeho předkupní právo bylo porušeno. Námitku týkající se rozporu s dobrými mravy považuje za irelevantní, protože pro uplatnění zákonného předkupního práva je zcela bez významu jeho motiv, a to tím spíše, pokud se žalobci uplatněním předkupního práva k více nemovitostem zvýšila pravděpodobnost získat v předmětném domě - při uvolnění některého bytu - bydlení pro svou potřebu.

Podle ustanovení části dvanácté hlavy I bodu 17 zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tedy podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2000 – dále jen „o. s. ř.”).

Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání byla podána včas a osobami k tomu oprávněnými (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), řádně zastoupenými advokáty (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), jsou přípustná podle § 238 odst. 1 písm. a) o. s. ř. a opírají se o způsobilý dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumal podle § 242 o. s. ř.

O nesprávné právní posouzení ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. se jedná v případě, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu nebo že právní předpis nesprávně vyložil.

Zákonné předkupní právo, které je předmětem uvedené věci, upravuje § 140 obč. zák., podle něhož

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

Podle § 603 odst. 3 obč. zák. bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

Při nedostatku výslovné právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků v části druhé občanského zákoníku, pojednávající o věcných právech, vychází se ve smyslu § 853 obč. zák. z analogické aplikace obecné právní úpravy předkupního práva, obsažené v části osmé občanského zákoníku, upravující právo závazkové, s tím, že ta ustanovení, jež se týkají pouze smluvního předkupního práva, nelze použít (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2002, sešit 10, pod. č. 72/2002). Právní úprava předkupního práva, tj. ustanovení § 602 a násl. obč. zák., se použije tedy nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně i všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje zvláštní (specifickou) úpravu, tj. i pro případy zákonného předkupního práva podílových spoluvlastníků podle § 140 obč. zák. Předkupní právo podílových spoluvlastníků je založeno přímo zákonem a jako takové má věcnou povahu. Předkupní právo, které má věcněprávní povahu, působí i vůči třetím osobám. Jestliže povinná osoba (jeden z podílových spoluvlastníků) věc zcizí bez toho, že by ji nabídla oprávněnému (dalšímu podílovému spoluvlastníku), nemá to za následek absolutní neplatnost smlouvy, na jejímž základě nabyvatel věc získal, ale oprávněný má možnost se dovolat relativní neplatnosti této smlouvy (§ 40a obč. zák.) anebo se domáhat na nabyvateli (novém podílovém spoluvlastníku), aby mu věc nabídl ke koupi podle § 603 odst. 3 obč. zák. K tomu lze poznamenat, že v případě účinného dovolání se relativní neplatnosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu nemůže se oprávněný spoluvlastník úspěšně domáhat, aby mu nabyvatel věc nabídl ke koupi, poněvadž ji (nabyvatel) platně nenabyl. Na základě výzvy oprávněného vzniká nabyvateli právní povinnost nabídnout oprávněnému věc ke koupi za podmínek, za kterých mu měla věc původně nabídnout povinná osoba (§ 605, § 606 obč. zák.). Nesplní-li nabyvatel tuto povinnost, může se oprávněný domáhat u soudu, aby jeho projev vůle v tomto směru byl nahrazen soudním rozhodnutím vydaným podle § 161 odst. 3 o. s. ř. Práva vyplývající z § 603 odst. 3 obč. zák. a § 161 odst. 3 o. s. ř. může tudíž podílový spoluvlastník uplatnit, i když relativní neplatnost smlouvy, na jejímž základě nabyvatel věc získal, neuplatnil vůbec nebo ji sice uplatnil, ale vadně, resp. neúčinně. Předpokladem postupu podle posledně uvedených ustanovení tedy není, aby se oprávněný nejprve dovolal relativní neplatnosti smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu ve vztahu ke všem účastníkům smlouvy (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000 a Občanský zákoník – komentář /Jehlička, Švestka, Škárová a kol./, 8. vydání C. H. Beck, Praha r. 2003, str. 405, 406). Jestliže tedy odvolací soud se ztotožnil se závěrem soudu prvního stupně potud, že je namístě aplikovat § 140 obč. zák. a podrobnější úpravu předkupního práva s ohledem na § 853 obč. zák. podle § 602 a násl. obč. zák., pak jeho závěru nelze vytknout nesprávné právní posouzení, a není proto důvodná dovolací námitka, že žalobce se mohl domáhat pouze relativní neplatnosti převodu nemovitostí ve smyslu § 40a obč. zák.

Podle § 605 obč. zák. není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek; jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná. Poslední věta stanoví, jak se vykoná tzv. nabídka k výkupu, učiněná zavázanou osobou. Nabídka je jednostranný právní úkon adresovaný oprávněnému a kromě obecných náležitostí vyžadovaných zákonem pro právní úkony (§ 37 obč. zák.) a pro návrhy na uzavření smlouvy (§ 43a obč. zák. - zejména závaznost nabídky) musí obsahovat oznámení všech podmínek, za kterých zavázaný nabízí svou věc ke koupi, tj. vedle podstatných náležitostí kupní smlouvy, jako je

předmět koupě a cena věci, i další podmínky či požadavky, za nichž má dojít k prodeji, a musí být dodržena písemná forma (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2002, sešit 10, pod. č. 72/2002). Závěr odvolacího soudu, že předkupní právo žalobce bylo porušeno, když nedošlo k nové nabídce předkupního práva žalobci, je v souladu s dosavadní judikaturou, neboť podle § 605 obč. zák. musí být nabídka předkupního práva vykonána ohlášením všech podmínek, což s daném případě nebylo, jestliže ze skutkového zjištění vyplývá, že nabídka doručená žalobci neobsahovala splatnost kupních cen nabízených nemovitostí, a poté město Nová Paka uzavřelo kupní smlouvy se žalovanými obsahující individuální splatnost kupních cen.

Nedůvodná je i námitka žalovaných č. 3 a 4 připínající se k závěru soudu, že žalobce má právo jejich podíl odkoupit za stejných podmínek, jako jej koupili oni od města, když poukazují, že podle § 606 obč. zák. kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak, přičemž před učiněním nabídky žalovaní č. 3 a 4 městu Nová Paka žádnou cenu za svůj podíl nenabízeli. Je třeba uzavřít, že ačkoliv zákon hovoří o „ceně nabídnuté někým jiným“, neznamená to, že v době, kdy byla učiněna nabídka oprávněnému, by zde musel existovat konkrétní kupec pro případ, že oprávněný nabídku ke koupi nepřijme. Takto vymezená cena má vystihnout cenu, za níž je kupec v daném místě a čase ochoten věc koupit, tedy cenu reálně dosažitelnou. Může jít o cenu již dohodnutou s potenciálním kupcem nebo o reálnou tržní cenu stanovenou na základě nabídky třetích osob, popř. na základě odborného posudku o tzv. obvyklé ceně věci, stanovené podle poptávky a nabídky. Ustanovení § 606 obč. zák. tedy neupravuje postup při realizaci předkupního práva v tom smyslu, že ten, kdo chce prodat svou věc, k níž se váže předkupní právo jiného, by před nabídkou oprávněnému musel mít sjednánu kupní cenu s jinou osobou (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2002, sešit 10, pod. č. 72/2002 a Občanský zákoník – komentář /Jehlička, Švestka, Škárová a kol./, 8. vydání C. H. Beck, Praha r. 2003, str. 792).

Nesouhlas žalovaných č. 3 a 4 se závěrem soudu ohledně splatnosti kupní ceny ve smyslu § 563 obč. zák. je rovněž neodůvodněný, neboť i kdyby bylo namístě aplikovat ustanovení § 605 obč. zák. o dvouměsíční době stanovené k zaplacení kupní ceny nabízené nemovitosti, je třeba přisvědčit obraně žalobce, že toto právní posouzení nemá pro závěr o porušení předkupního práva žalobce význam, neboť rozhodující pro posouzení porušení předkupního práva není v této věci konkrétní splatnost zaplacení kupní ceny za nabízené nemovitosti, ale pouze skutečnost, že nabídka doručená žalobci neobsahovala splatnost kupních cen, proto i kupní smlouvy města N. P. se žalovanými měly být uzavřeny bez této splatnosti. Nestalo-li se tak, pak předkupní právo bylo porušeno.

Oprávněnou není ani námitka žalovaných č. 7 a 8 a žalované č. 11, že jednání žalobce s cílem získat větší podíl spoluvlastnických podílů, a to nikoliv pro svoji bytovou potřebu, je v rozporu s dobrými mravy ve smyslu § 3 obč. zák. Ustanovení § 3 odst. 1 obč. zák. stanoví, že výkon práv a povinností vyplývajících z občanskoprávních vztahů nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Dobrými mravy se rozumí souhrn společenských, kulturních a mravních norem, jež v historickém vývoji osvědčují jistou neměnnost, vystihují podstatné historické tendence, jsou sdíleny rozhodující částí společnosti a mají povahu norem základních. Žalobce uplatněním předkupního práva pouze realizuje své právo vlastnit majetek, dané každému článkem 11 Listiny základních práv a svobod (usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb.).

Dovolací soud však shledal oprávněnou námitku žalovaných č. 3 a 4, že předmětnou kupní smlouvou získává žalobce zároveň nárok na užívání konkrétního bytu. Podle § 157 odst. 2 o. s. ř. soud v odůvodnění rozsudku uvede podstatný obsah přednesů, stručně a jasně vyloží, které skutečnosti má prokázány a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, a posoudí zjištěný skutkový stav podle

příslušných ustanovení, jichž použil. Odvolací soud však v rozporu s tímto ustanovením vůbec neodůvodnil část výroku, ve kterém nahradil projev vůle žalovaného tak, že žalobce přijímá právo užívání bytů č. 64, 63, 71, 51, 61 a 21 v domě čp. 1296 v N. P.. Podle § 242 odst. 3 o. s. ř. lze rozhodnutí odvolacího soudu přezkoumat jen z důvodů uplatněných v dovolání; k vadám zmatečnostním (§ 237 odst. 1 o. s. ř.) a k jiným vadám řízení, pokud mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, však dovolací soud přihlédne, i když nebyly v dovolání uplatněny, je-li dovolání přípustné. Z uvedených důvodů je řízení zatíženo vadou podle § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř. Podle konstantní soudní praxe je totiž tzv. jinou vadou řízení též to, že opravným prostředkem napadané rozhodnutí odvolacího soudu postrádá řádné a přezkoumatelné odůvodnění právního posouzení věci, které brání dovolacímu soudu zhodnotit jeho správnost (srov. např. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 24.2.1993, sp. zn. 2 Cdo 2/93, uveřejněný v Bulletinu Vrchního soudu v Praze pod č. 19/1993). V této souvislosti Nejvyšší soud České republiky podotýká, že se odvolací soud se vůbec nezabýval potřebnými souvislostmi s § 137 obč. zák., podle něhož při podílovém spoluvlastnictví podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci, a s § 139 obč. zák., podle kterého jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně.

Dospěl-li Nejvyšší soud České republiky k závěru, že dovoláním napadená část rozsudku odvolacího soudu není správná, rozsudek v napadené části zrušil a věc vrátil v tomto rozsahu odvolacímu soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 o. s. ř.). Protože výroky odvolacího soudu o přiznání práva žalobci užívat konkrétní byty jsou součástí kupních smluv mezi žalobcem a žalovanými č. 1 a 2, č. 3 a 4, č. 7 a 8, č. 9 a č. 11o prodeji ideálních podílů domu čp. 1296 na stavební parcele č. 4218 v N. P. a podílů stavební parcely č. 4218, musel být zrušen rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 10. dubna 2002 č. j. 21 Co 27/2002 – 173 v celém výroku I., jímž byl změněn rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaní č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 jsou povinni uzavřít se žalobcem kupní smlouvu ve znění uvedeném ve výroku rozhodnutí odvolacího soudu pod body č. 1 – 6. Právní názor dovolacího soudu je pro další řízení závazný (§ 243d odst. 1 o. s. ř.).

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

Další články:

- Nájem bytu
- Nároky pozůstalých (exkluzivně pro předplatitele)
- Odpovědnost státu za újmu (exkluzivně pro předplatitele)
- Promlčení (exkluzivně pro předplatitele)
- Valná hromada (exkluzivně pro předplatitele)
- Doručování
- Zastoupení
- Zánik závazku
- Zadržovací právo
- Insolvenční řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Nemajetková újma, nutná obrana (exkluzivně pro předplatitele)