

# **Předkupní právo podle přechodných ustanovení při převodu pozemku nebo stavby na osoby převodci blízké**

Výjimka pro převod blízkým osobám má prostor pouze tam, kde je konstruována právě jako výjimka z pravidla, jehož primárním účelem je zabránění vstupu do právního vztahu třetím osobám. Tento předpoklad u předkupního práva podle § 3056 odst. 1 o. z. schází. Platí proto, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. není vyloučeno jen samotnou skutečností, že dochází k převodu pozemku nebo stavby na osoby převodci blízké.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1503/2020-210 ze dne 14.10.2020)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce Zemědělského obchodního družstva Hořice, se sídlem v H., zastoupeného JUDr. Ing. Z.H., Ph.D., advokátem se sídlem v Ř., proti žalované G. K., se sídlem v XY, IČO: XY, zastoupené Mgr. R.K., advokátem se sídlem v P., o nahrazení projevu vůle, vedené u Okresního soudu v Pelhřimově pod sp. zn. 5 C 133/2019, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočky v Táboře ze dne 23. ledna 2020, č. j. 15 Co 387/2019-165, ve znění opravného usnesení ze dne 17. března 2020, č. j. 15 Co 387/2019-177, tak, že rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích – pobočky v Táboře ze dne 23. ledna 2020, č. j. 15 Co 387/2019-165, ve znění opravného usnesení ze dne 17. března 2020, č. j. 15 Co 387/2019-177, a rozsudek Okresního soudu v Pelhřimově ze dne 16. září 2019, č. j. 5 C 133/2019-103, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Pelhřimově k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Pelhřimově (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 16. 9. 2019, č. j. 5 C 133/2019-103, zamítl žalobu, již se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalované k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem měly být pozemky parc. č. XY, parc. č. XY, parc. č. st. XY a parc. č. st. XY zapsané na LV č. XY pro obec a k. ú. XY, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm XY (dále také „předmětné pozemky“) – (výrok I), a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

Žalobce se domáhal vydání rozsudku, kterým by soud nahradil projev vůle žalované uzavřít s žalobcem kupní smlouvu ohledně předmětných pozemků. V žalobě uvedl, že žalovaná je výlučnou vlastnící předmětných pozemků a že na nich stojí stavby ve vlastnictví žalobce, které nejsou součástí pozemků (silážní žlab, jímka na silážní trávy, zemědělská stavba bez č. p./č. e. a vodárna – odvodnění odvodnění přípojky). Předmětné pozemky vložil do žalované J. F. – právní předchůdce žalované a její jediný společník a jednatel – na základě notářského zápisu sepsaného dne 13. 9. 2018 pod sp. zn. NZ 134/2018, N 156/2018 notářkou JUDr. A.K. jako nepeněžitý vklad.

Soud prvního stupně uvedl, že § 3056 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, pouze stanoví existenci předkupního práva jako práva zákonného, ovšem na základě jakých pravidel má být realizováno, již nijak blíže neuvádí a ani neodkazuje na jiné ustanovení občanského zákoníku. Dospěl k závěru, že je při realizaci předkupního práva podle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku nutno

analogicky vyjít z ustanovení občanského zákoníku, která upravují zákonné předkupní právo, tedy z § 1124 občanského zákoníku, neboť smyslem obou ustanovení je docílení jediného vlastnictví k nemovité věci. Vzhledem k tomu uzavřel, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku nemohlo být využito, pokud byl převod realizován mezi osobami blízkými, jak stanovuje § 1124 občanského zákoníku. S ohledem na to, že J. F. žalovanou jako společnost s ručením omezeným založil, je od jejího vzniku jejím jediným společníkem a jednatelem, po celou dobu jedinou osobou tuto společnost ovládající, přičemž předmětem podnikání žalované je zemědělská výroba, tedy svým charakterem činnost, která jako výrobní prostředek potřebuje pozemky, je podle soudu mezi žalovanou a J. F. takový blízký poměr, který je i podle § 22 odst. 1 občanského zákoníku nutno hodnotit jako vztah mezi osobami blízkými. Za této situace soud považoval vklad do žalované provedený J. F. za vklad realizovaný mezi osobami blízkými a z tohoto důvodu nebylo možné ve smyslu § 1124 odst. 1 a § 3056 odst. 1 občanského zákoníku předkupní právo vlastníkem staveb realizovat.

K odvolání žalobce Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 23. 1. 2020, č. j. 15 Co 387/2019-165, ve znění opravného usnesení ze dne 17. 3. 2020, č. j. 15 Co 387/2019-177, rozsudek soudu prvního stupně v části výroku I, jímž byla zamítnuta žaloba domáhající se nahrazení projevu vůle žalované k uzavření kupní smlouvy ohledně pozemku parc. č. XY v k. ú. XY, zrušil a řízení v této části zastavil (výrok I), ve zbylé části výrok I potvrdil (výrok II) a rozhodl o nákladech řízení (výrok III).

Odvolací soud se v prvé řadě vypořádal s procesní námitkou žalobce o tom, že soud prvního stupně nerozhodl o změně žaloby, kterou před vyhlášením rozsudku navrhl. Žalobcův návrh, že „nadále nežádá převedení vlastnického práva k pozemku s parc. č. XY v k. ú. XY“, posoudil odvolací soud jako návrh na částečné zpětvzetí žaloby a tuto vadu sám napravil tak, že rozhodnutí soudu prvního stupně v navrhovaném rozsahu zrušil a řízení zastavil.

Dále odvolací soud identifikoval dva okruhy otázek k vyřešení. Tu první, tj. zda je vztah mezi žalovanou obchodní společností a jejím společníkem vztahem obdobným vztahu mezi osobami blízkými, vyřešil soud prvního stupně v souladu s aktuální judikaturou a žalobce tento závěr ani nerozporoval. Předmětem sporu mezi stranami naopak bylo řešení druhé otázky, tedy zda má skutečnost, že vklad předmětných pozemků do majetku žalované představuje převod mezi osobami blízkými za následek, že žalobce nemůže uplatňovat předkupní právo podle § 3056 odst. 1 občanského zákoníku. Vyšel z toho, že zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 1124 občanského zákoníku ve znění účinném do 1. 1. 2018 bylo omezeno pouze na určité případy v závislosti na způsobu jeho vzniku, nicméně jednoznačně platilo, že výjimku z něj představuje jakýkoliv – tedy úplatný i bezúplatný – převod na osobu blízkou a že stejná výjimka platí i pro ostatní případy zákonného předkupního práva; to znamená včetně práva podle § 3056 občanského zákoníku. Podle odvolacího soudu nebylo žádného důvodu pro výklad, že při úplatném převodu na osobu blízkou spoluvlastníci předkupní právo nemají, zatímco při bezúplatném ano. S účinností od 1. 1. 2018 byl § 1124 občanského zákoníku novelizován zákonem č. [460/2016](#) Sb.; předkupní právo spoluvlastníka bylo rozšířeno na všechny případy spoluvlastnictví bez ohledu na způsob jeho vzniku, přičemž výjimka pro převody na osoby blízké zůstala zachována. Odvolací soud zvažoval, jaký význam mělo vypuštění druhé věty § 1124 odst. 2 občanského zákoníku, která výslovně rozšiřovala použití úpravy předkupního práva spoluvlastníka i na další případy zákonného předkupního práva. K vypuštění této věty došlo na základě poslaneckého pozměňovacího návrhu, takže z důvodové zprávy k zákonu č. [460/2016](#) Sb. nelze účel uvedené změny zjistit, a důvody neplynou ani z obsahu parlamentní diskuse. Proto vyšel z komentářové literatury, podle níž se jedná o legislativní chybu a i v současné době lze § 1124 odst. 2 občanského zákoníku použít analogicky i na další případy zákonného předkupního práva (srov. Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 3254). Z toho dovodil, že i nadále platí pro

předkupní právo podle § 3056 výjimka v případě převodu na osobu blízkou, a to nejen při bezúplatném převodu, ale i při převodu úplatném; za této situace nebylo třeba řešit, zda je nepeněžitý vklad do společnosti převodem úplatným či nikoli. Odvolací soud považoval tento výklad za správný a logický též proto, že veškeré právní instituty omezující vlastnické právo je nutno vykládat restriktivně a že ani zájem na sjednocení režimu vlastnictví stavby a pozemku, což je smyslem ustanovení § 3056 občanského zákoníku, nemůže převážet nad právem vlastníka svobodně převádět předmět svého vlastnictví v rámci okruhu svých blízkých osob. Při aplikaci § 3056 je proto podle něj na místě analogické použití § 1124 občanského zákoníku, nikoli však jako ustanovení upravujícího způsob realizace předkupního práva, nýbrž jako ustanovení omezujícího jinak obecně formulovanou právní úpravu. Proto dospěl k závěru, že soud prvního stupně nepochybil, když uzavřel, že vzhledem k povaze vkladu předmětných pozemků do majetku žalované jako převodu na osobu blízkou žalobci nesvědčí k těmto pozemkům předkupní právo a z tohoto důvodu žalobu zamítl.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalobce dovolání. Odvolací soud podle žalobce nesprávně posoudil jeho podání ze dne 12. 9. 2019 výslovně označené „Změna žaloby“ jako zpětvzetí podle § 96 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád. Soud prvního stupně zatížil řízení procesní vadou, jestliže se nevypořádal s žalobcovým návrhem na změnu žaloby. Odvolací soud následně nesprávně posoudil podání žalobce nikoliv jako návrh na změnu žaloby, ale jako částečné zpětvzetí návrhu. Takový postup považuje žalobce za nesprávný, neboť v žalobě na nahrazení projevu vůle je součástí žalobního petitu návrh právního jednání, u kterého má být projev vůle nahrazen. Změny žalobního petitu tak nelze v řízení o nahrazení projevu vůle dosáhnout jinak než postupem podle § 95 občanského soudního řádu, byť by změna spočívala ve zmenšení požadovaného nároku. Napadené rozhodnutí je podle něj v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu, podle níž „vada řízení spočívající v tom, že soud prvního stupně v řízení jednal a meritorně rozhodl o změně žaloby, aniž se předtím vyslovil o návrhu na změnu žaloby, nemůže být zhojena v odvolacím řízení“ (usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2532/2015). Dále žalobce jako otázku neřešenou uvádí nesprávnou aplikaci § 3056 občanského zákoníku, neboť odvolací soud zcela nelogicky vztáhnul § 1124 odst. 2 větu druhou občanského zákoníku ve znění účinném do 31. 12. 2017 na institut blízké osoby uvedený toliko v § 1124 odst. 1 občanského zákoníku, resp. na institut zákonného předkupního práva en bloc. Za použití gramatického, logického i teleologického výkladu však podle žalobce nelze dojít k jinému závěru, než že druhá věta odst. 2 se vztahuje toliko k větě první tohoto odstavce. Použití analogie legis je podle žalobce podmíněno tím, že nelze právní případ rozhodnout na základě výslovného ustanovení. Je přesvědčen, že posuzovaný případ lze bez dalšího rozhodnout na základě výslovných ustanovení, a sice § 3056 odst. 1 ve spojení s § 2140 a násl. občanského zákoníku, pro využití analogie tedy absentuje nezbytná mezera v zákoně. Výklad § 1124 občanského zákoníku – nadto již ve zrušeném znění – podle něj nemůže převážet nad zcela jasně formulovaným § 3056 občanského zákoníku; žádný odkaz na pojem osoby blízké neobsahuje. Nepochybným záměrem zákonodárce bylo řešit do budoucna kolizi vzniklou znovuzavedením principu superficies solo cedit do českého právního řádu v situaci, v níž se ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům a stavbám na nich zřízeným uplatňoval po dobu 63 let přesně opačný princip. V případě § 3056 odst. 1 občanského zákoníku je zjevně dán zájem zákonodárce na sjednocení vlastnického práva vlastníka pozemku a vlastníka stavby stojící na tomto pozemku, která je samostatnou nemovitou věcí, před možnou ingerencí osob blízkých, která nastíněný problém, který se zákonodárce snaží přechodným ustanovením vyřešit, nijak neřeší. Chtěl-li by zákonodárce i v tomto případě stanovit zákonnou výlukou z předkupního práva pro osoby blízké, jistě by tak učinil výslovně. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu i soudu prvního stupně a tomuto soudu věc vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaná se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve

znění účinném od 30. 9. 2017 (dále jen „o. s. ř.“) – (srovnej článek II bod 2 části první zákona č. [296/2017](#) Sb.), neboť rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno po 29. 9. 2017.

Vzhledem k tomu, že k převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům došlo po 1. 1. 2018, postupoval Nejvyšší soud podle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, ve znění po novele provedené zákonem č. [460/2016](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a další související zákony (dále také „o. z.“) – [srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2252/2015 (publikované v časopise Soudní rozhledy, č. 6, 2016, str. 197)].

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 vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

Rozhodnutí nalézacích soudů je založeno na řešení otázky, zda převod vlastnického práva k pozemkům na osoby blízké vylučuje předkupní právo vlastníka stavby založené § 3056 odst. 1 o. z.

Protože řešení této otázky bylo pro rozhodnutí v dané věci zásadní, závěry přijaté soudy dovolatel napadá a jde o otázku, která dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla vyřešena, je dovolání přípustné a je i důvodné.

Podle § 3056 odst. 1 o. z. 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.

Byť je pro rozhodnutí ve věci rozhodná úprava obsažená v o. z. s účinností od 1. 1. 2018, pro řešení naznačené právní otázky je nutné zohlednit legislativní vývoj § 1124, jehož analogickou aplikaci pro účely § 3056 o. z. soudy dovodily.

Podle § 1124 odst. 1, 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [460/2016](#) Sb., bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením 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. Neujednávají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. 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.

Obsahuje-li § 1124 odst. 2 věta druhá úpravu stanovící, že „to platí i v jiných případech zákonného

předkupního práva“, je již ze systematického výkladu zřejmé, že se tento dovětek přímo váže k předchozí větě odstavce 2, podle které předkupní právo mají spoluvlastníci i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Z uvedeného je nepochybné, že pro jiná zákonná předkupní práva se použije pouze pravidlo o bezúplatnosti, které je obsaženo v odstavci 2, ale již nikoliv pravidlo o převodu blízkým osobám, které je obsaženo v odstavci 1.

Uvedená koncepce, která vztahuje předkupní právo i na bezúplatné převody, je ostatně zřetelnou reakcí na dlouhodobou neshodu odborné literatury v poměrech zákona č. [40/1964](#) Sb. (dále jen „obč. zák.“), zda se uplatní předkupní právo i v případech bezúplatných převodů, a na konečný závěr soudní praxe, která dospěla k závěru, že předkupní právo se v případě bezúplatných převodů neuplatní (k tomu srovnej podrobný doktrinární i judikatorní vývoj zmapovaný v monografii: Králík, M. Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 199–202).

Zcela shodnou úpravu pak obsahuje § 1124 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. [163/2020](#) Sb., kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a to s účinností od 1. 7. 2020 (čl. VII zákona č. [163/2020](#) Sb.).

Z uvedeného je zřetelné základní východisko, které na jiná zákonná předkupní práva než na předkupní právo podílových spoluvlastníků mělo v úmyslu vztáhnout pouze prvek bezúplatnosti, tedy to, že předkupní právo se uplatní i jde-li o bezúplatný převod, nikoliv vyloučit předkupní právo v případě převodu věci na osoby blízké.

Podle § 1124 odst. 1, 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění po novele provedené zákonem č. [460/2016](#) Sb., platí, že 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. Odstavec 1 se použije i v případě, že některý ze spoluvlastníků převádí podíl bezúplatně; tehdy mají spoluvlastníci právo podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Podle přesvědčení dovolacího soudu ani novelizace provedená zákonem č. [460/2016](#) Sb. neopodstatňuje závěr, že by předkupní právo v režimu § 3056 odst. 1 o. z. mělo být vyloučeno převodem pozemku (či stavby) na osoby blízké. Tento závěr odráží již samotný přístup východisek a principů soukromého práva tak, jak byl v literatuře formulován s tím, že jedním ze základních východisek a principů občanskoprávní úpravy byl návrat k zásadě superficies solo cedit; u staveb zřízených před 1. 1. 2014 prostřednictvím zákonného předkupního práva, u kterého se neuvažovalo o žádném omezení, a to tím spíše, že občanský zákoník předkupní právo podílových spoluvlastníků upravovat vůbec neměl, neboť předkupní právo bylo považováno za „prvek, jenž je spoluvlastnictví cizí“ (k tomu srovnej: Eliáš, K. – Zuklínová, M.: Principy a východiska nového kodexu soukromého práva, Praha: Linde, 2001, str. 152, 191). O významu předkupního práva podle § 3056 odst. 1 o. z. ostatně svědčí jeho samotná úprava stanovící, že k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží (§ 3056 odst. 1 věta třetí o. z.).

V případě, že po novele provedené zákonem č. [460/2016](#) Sb. by platilo východisko, že úprava § 1124 stále dopadá i na jiné případy zákonného předkupního práva, než jenom předkupní právo podílových spoluvlastníků, jak uvažoval odvolací soud (byť tato otázka nebyla předmětem dovolacího přezkumu), šlo by opětovně o dosah toliko na bezúplatné převody, nikoliv na omezení předkupního práva v

případě převodu na osobu blízkou.

Závěr o omezení předkupního práva podle § 3056 odst. 1 o. z. prostřednictvím převodu na osobou blízkou per analogiam § 1124 se neobjevil ani v odborné literatuře [k tomu srovnej např. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 1235–1236, Švestka, J. – Dvořák, J.

– Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, str. 1395, Petrov, J. – Výtisk, M. – Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 3254–3255].

Účelem předkupního práva podle § 3056 o. z. je dosáhnout vlastnické jednoty a spojení stavby s pozemkem formou naplnění tzv. superficiální zásady, kterou zákon v obecné podobě pro stavby zřízené po 1. 1. 2014 obecně normuje v § 506.

Účel předkupního práva obsažený v § 1124 o. z. je odlišný, neboť má směřovat jednak ke scelování vlastnictví, a tím ke snižování, resp. odklizení rizika sporů o správu společné věci, a jednak má spoluvlastníkům poskytnout nástroj, aby zabránili nabytí spoluvlastnického podílu osobou, která doposud ve spoluvlastnickém vztahu nevystupovala a u níž nelze vyloučit zvýšené riziko vzniku sporů s dosavadními spoluvlastníky; má tak jít o preventivní nástroj před vznikem sporů. Současně se z této skupiny vyjímají osoby blízké převodci, u nichž se obecně předpokládá, že riziko sporů bude nižší (byť tento předpoklad nemusí být vždy naplněn). Zcela shodným způsobem bylo koncepčně pojímáno i předkupní právo podílových spoluvlastníků zakotvené v § 140 obč. zák. Obdobným účelem je konstruováno v poměrech o. z. např. předkupní právo k rodinnému závodu, resp. ke spoluvlastnickému podílu na rodinném závodu ve smyslu § 704 o. z.

Tento preventivní účel u předkupního práva podle § 3056 odst. 1 o. z. dán není, neboť jeho cílem je prosazení vlastnické jednoty pozemku a stavby formou superficiální zásady. Takové pojetí předkupního práva zná občanský zákoník také např. u předkupního práva založeného v poměrech práva stavby ve smyslu § 1254 odst. 1 o. z. U těchto předkupních práv pak odpadá potřeba řešení problémů spojených s podílovým spoluvlastnictvím a vícečetnou vlastnickou strukturou u jedné věci, proto není rozšiřování pravidla obsaženého v § 1124 odst. 1 o. z. na místě prostřednictvím analogie na jiná zákonná předkupní práva.

Jinak řečeno, výjimka pro převod blízkým osobám má prostor pouze tam, kde je konstruována právě jako výjimka z pravidla, jehož primárním účelem je zabránění vstupu do právního vztahu třetím osobám. Tento předpoklad u předkupního práva podle § 3056 odst. 1 o. z. schází. Platí proto, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. není vyloučeno jen samotnou skutečností, že dochází k převodu pozemku nebo stavby (v daném případě pozemků) na osoby převodci blízké.

Takové pojetí a takový závěr je ostatně i ve shodě s chápáním předkupního práva podílových spoluvlastníků ve smyslu § 1124 odst. 1 o. z. v odborné literatuře, podle kterého zákonodárce novelou provedenou zákonem č. [460/2016](#) Sb. oproti režimu § 1124 odst. 1, 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou č. [460/2016](#) Sb., sice značně rozšířil rozsah předkupního práva, nicméně to nic nemění na tom, že jde o *ius singulare*, které nesleduje žádný imanentní princip či účel vlastní soukromému právu či spoluvlastnictví obecně, a u něhož proto zásadně není namístě ani extenzivní výklad ani analogická aplikace na jiné než výslovně stanovené případy (k tomu srovnej: Petrov, J. – Výtisk, M. – Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, str. 1207). S tímto závěrem je koncepčně ve shodě také úprava, kterou ve vztahu k předkupnímu právu přijal zákonodárce novelou provedenou zákonem č. [163/2020](#) Sb. s účinností k 1. 7. 2020 a která je zcela shodná s úpravou účinnou od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2017 (zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [460/2016](#) Sb.).

Jelikož rozsudky soudů nižších stupňů ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. spočívají na nesprávném právním posouzení věci, dovolací soud podle § 243e odst. 1 o. s. ř. je zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. k dalšímu řízení.

Zrušení rozsudku odvolacího soudu i ve výroku I, kterým byl rozsudek soudu prvního stupně v odstavci I v části výroku, jíž byla zamítnuta žaloba domáhající se nahrazení projevu vůle žalovaného k uzavření kupní smlouvy ohledně pozemku parc. č. XY v kat. území XY, zrušen a v tomto rozsahu bylo řízení zastaveno, odráží úvahu dovolacího soudu, jejímž prostřednictvím se neztotožnil s názorem odvolacího soudu ohledně obsahu podání žalobce ze dne 12. 9. 2019, které bylo označeno jako změna žaloby, nicméně toto podání posoudil odvolací soud jako částečné zpětvzetí žaloby.

Podle § 95 odst. 1, 2 o. s. ř. žalobce (navrhovatel) může za řízení se souhlasem soudu měnit návrh na zahájení řízení. Změněný návrh je třeba ostatním účastníkům doručit do vlastních rukou, pokud nebyli přítomni jednání, při němž ke změně došlo. Soud nepřipustí změnu návrhu, jestliže by výsledky dosavadního řízení nemohly být podkladem pro řízení o změněném návrhu. V takovém případě pokračuje soud v řízení o původním návrhu po právní moci usnesení.

Žalobce se žalobou podanou u soudu prvního stupně domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného s uzavřením kupní smlouvy, jejíž znění bylo přesně konkretizováno v návrhu rozsudečného výroku, a která obsahovala čtyři pozemky s celkovou částkou kupní ceny 120 797,- Kč. Jestliže se pak podáním ze dne 12. 9. 2019 domáhal nahrazení projevu vůle žalovaného k jiné kupní smlouvě, odlišné tím, že ve vztahu k jednomu z těchto pozemků již původní žalobní návrh neuplatnil a současně upravil také částku kupní ceny, nejde podle přesvědčení dovolacího soudu o částečné zpětvzetí žaloby ve smyslu § 96 odst. 1 o. s. ř., ale o změnu žaloby ve smyslu § 95 o. s. ř., neboť se domáhal nahrazení projevu vůle k jiné kupní smlouvě, než ke které uplatnil nárok původní žalobou. Na žalobní požadavek je nutno nahlížet jako na celek, tj. na požadavek na nahrazení projevu vůle k navržené kupní smlouvě; změny v této kupní smlouvě týkající se předmětu koupě a kupní ceny a z toho vyplývající procesní návrh pak představují změnu žaloby.

Jestliže pak odvolací soud posoudil uvedené podání žalobce jako částečné zpětvzetí žaloby a řízení ohledně pozemku parc. č. XY zastavil poté, co ve vztahu k požadavku na nahrazení projevu vůle žalovaného k tomuto pozemku rozsudek soudu prvního stupně zrušil, zatížil řízení vadou, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci a ke které dovolací soud přihlédl, vzhledem k přípustnému dovolání, ve smyslu § 242 odst. 3 o. s. ř.

Na soudu prvního stupně proto bude, aby nejprve rozhodl postupem podle § 95 o. s. ř. o navržené změně žaloby a následně rozhodl ve věci samé o nároku žalobce, přičemž v dané věci jsou soudy vysloveným právním názorem dovolacího soudu vázány (§ 243g odst. 1 věta první, část věty za středníkem o. s. ř. ve spojení s § 226 o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Přebírání důkazů z trestního řízení před správními soudy](#)
- [Tarifní hodnota](#)
- [Nepoložení předběžné otázky Soudnímu dvoru EU](#)
- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušeni řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)