

Předkupní právo (z judikatury)

Obecná právní úprava předkupního práva, tj. ustanovení § 602 a násl. obč.zák., se použije 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.

Obecná právní úprava předkupního práva, tj. ustanovení § 602 a násl. obč.zák., se použije 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.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 20.6.2001, sp.zn. 22 Cdo 831/2000)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce S. I., spol. s r. o. zastoupeného advokátem, proti žalovanému F., výrobnímu družstvu zastoupenému advokátkou, o povinnosti uzavřít kupní smlouvu o převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, vedené u Okresního soudu Plzeň - město pod sp. zn. 30 C 179/98, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 20. prosince 1999, č. j. 14 Co 694/99-77, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 20. prosince 1999, č. j. 14 Co 694/99-77, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud Plzeň - město (dále jen „soud prvního stupně,“) rozsudkem ze dne 12. dubna 1999, č. j. 30 C 179/98-53, uložil žalovanému jako prodávajícímu, aby se žalobcem jako kupujícím uzavřel kupní smlouvu blíže uvedeného znění ohledně jedné ideální čtvrtiny domu č. p. 309 se stavební parcelou č. 6027 o výměře 565 m², zapsaného u Katastrálního úřadu P. pro kat. úz. P. na LV č. 7811. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že u Katastrálního úřadu P. na LV č. 7811 pro kat. úz. P. jsou jako vlastníci označených nemovitostí uvedeni účastníci s tím, že podíl žalobce činí ideální tři čtvrtiny a podíl žalovaného jednu ideální čtvrtinu. Žalovaný nabyl spoluvlastnický podíl těchto nemovitostí na základě smlouvy o prodeji privatizovaného majetku, uzavřené s F. n. m. ČR dne 1. července 1997. K tomuto dni byl již žalobce spoluvlastníkem uvedených nemovitostí. F. n. m. ČR prodal jednu ideální čtvrtinu nemovitostí žalovanému, aniž tento podíl nabídl ke koupi žalobci, čímž došlo k porušení předkupního práva. Dovedil, že kupní smlouva z 1. 7. 1997 je podle § 40a ObčZ neplatná a postup žalobce podle § 603 odst. 3 ObčZ důvodný.

Krajský soud v Plzni jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 20. prosince 1999, č.j. 14 Co 694/99-77, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu zamítl. Současně rozhodl

o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovými zjištěními soudu prvního stupně, nikoli však s právním posouzením věci. Uvedl, že právní účinky dovolání se neplatnosti právního úkonu nastávají „dojitím“ dovolání všem subjektům neplatného právního úkonu. Žalobce dovolání se neplatnosti kupní smlouvy z 1. 7. 1997 učinil obsahem žaloby. Účastníkem smlouvy o prodeji čtvrtinového podílu žalovanému byl F. n. m. ČR jako prodávající, kterému žaloba v této věci nebyla doručována, a žalobce netvrdil a ani neprokázal, že by dovolání se neplatnosti smlouvy učinil i ve vztahu k F. n. m. ČR. Účinky dovolání se neplatnosti označené kupní smlouvy nenastaly a na tuto smlouvu je proto třeba pohlížet jako na smlouvu platnou. Odvolací soud za tohoto stavu se již nezabýval otázkou, zda došlo k porušení předkupního práva F. n. m. ČR ve vztahu k žalobci. Přisvědčil názoru soudu prvního stupně, že i v případě prodeje privatizovaného majetku podle zákona č. 92/91 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, musí prodávající, tj. F. n. m. ČR respektovat ustanovení § 140 ObčZ o předkupním právu spoluvlastníků.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci [§ 241 odst. 3 písm. d) OSŘ ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb.]. Namítá, že se dovolává porušení ustanovení § 140 ObčZ, kdy při uzavření smlouvy z 1. 7. 1997 nebyl brán zřetel na jeho předkupní právo, a domáhá se svého práva podle § 603 odst. 3 ObčZ. V žádném případě se nedomáhal určení relativní neplatnosti této smlouvy výrokem rozhodnutí, kdy by bylo třeba přisvědčit názoru odvolacího soudu, že je třeba žalovat oba účastníky smluvního vztahu. Podle § 603 ObčZ předkupní právo je právem věcným, které působí proti třetím osobám. Porušení tohoto práva nečiní smlouvu ze zákona neplatnou nebo neúčinnou a nebrání tomu, aby podle smlouvy přešlo vlastnické právo na kupujícího. Jestliže prodávající nerespektoval předkupní právo oprávněné osoby, přísluší této oprávněné osobě nárok domáhat se na kupujícího, aby jí věc, tj. vlastnictví této věci, přenechal. Takto byl také koncipován petit žaloby. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud jako soud dovolací podle bodu 17. hlavy první části dvanácté zákona č. [30/2000](#) Sb. projednal a rozhodl o dovolání podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění před novelou provedenou zákonem č. [30/2000](#) Sb. (dále jen „OSŘ“).

Po zjištění, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné.

Dovolatel nenamítá, že v řízení došlo k vadám uvedeným v § 237 odst. 1 OSŘ nebo že řízení je postiženo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a ani z obsahu spisu nevyplývá, že by k některé z uvedených vad došlo.

Podle § 140 věta první ObčZ převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117).

Podle § 603 odst. 3 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.

Obecná právní úprava předkupního práva, tj. ustanovení § 602 a násl. ObčZ, se použije 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 ObčZ. 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 nabídl 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 ObčZ) anebo se domáhat na nabyvateli (novém podílovém spoluvlastníku), aby mu věc nabídl ke koupi podle § 603 odst. 3 ObčZ. 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 ObčZ). 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 OSŘ. Práva vyplývající z § 603 odst. 3 ObčZ a § 161 odst. 3 OSŘ 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.

Žalobce opírá žalobní návrh právě o § 603 odst. 3 ObčZ a § 161 odst. 3 OSŘ. Pro posouzení důvodnosti návrhu je proto rozhodující toliko zjištění, zda smlouvou o převodu ideální 1/4 označených nemovitostí, uzavřenou mezi F. n. m. ČR a žalovaným dne 1. července 1997, došlo k porušení předkupního práva žalobce či nikoli a zda nastala situace, kdy připadá v úvahu postup podle § 161 odst. 3 OSŘ. Otázku relativní neplatnosti předmětné smlouvy je třeba posuzovat jen jako otázku předběžnou.

Z uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci odvolacím soudem nebylo správné. Dovolací soud proto napadený rozsudek odvolacího soudu za použití § 243b odst. 1 a 2 OSŘ zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)