12. 4. 2023

ID: 116266

Vlastnictví bytů

Z úpravy v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. vyplývá, že jejím cílem není primárně zájem na co největším zisku z prodeje (bytových) jednotek, nýbrž zájem na privatizaci bytového fondu a v rámci toho na tom, aby jednotky při jejich prvním převodu získali do svého vlastnictví zejména jejich nájemci, kteří nájemní byty jako jejich nájemci s ohledem na tehdejší poměry dlouhodobě užívali a uspokojovali v nich svou bytovou potřebu a na něž se ochrana upravená v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. vztahovala. Ve výše uvedeném ustanovení jde především o ochranu nájemce dřívějšího nájemního bytu; ta ovšem, a to i z důvodů právní jistoty v těchto vztazích, nemůže být bezbřehá, a proto občanský zákoník v ustanovení § 1187 odst. 1 větě třetí upravil předpoklady, za jejichž naplnění toto zákonné předkupní právo zaniká. Jen stěží si lze v praxi, a to při tak citlivé záležitosti, jakou je obecně privatizace bytového fondu především pro většinu nájemců bytů, představit opačný postup, kdy by vlastník v zájmu dosažení co možná nejvyššího zisku z prodeje jednotek nejprve oslovil (nějakým způsobem vyhledal) jiné, řečeno slovy zákona (§ 2140 a násl. o. z.) koupěchtivé zájemce, s nimi uzavíral kupní smlouvy s nejvyšší možnou nabídkou kupní ceny a pak teprve, a to za stejnou cenu, učinil nabídku nájemcům. Z tohoto úhlu pohledu (z pohledu ochrany, kterou zákon při privatizaci bytového fondu poskytuje dosavadním nájemcům bytů) jsou pro předkupní právo upravené pro účely bytového spoluvlastnictví v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. neaplikovatelná ustanovení § 2143, § 2145, § 2146 a zejména § 2147 o. z.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2923/2022-215 ze dne 13.12.2022)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně A. K., bytem XY, zastoupené Mgr. J.Š., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1/ D. P., a 2/ M. P., oběma bytem XY, zastoupeným JUDr. J.V., advokátem se sídlem v P., o nahrazení projevu vůle, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 4 pod sp. zn. 57 C 93/2021, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. dubna 2022, č. j. 28 Co 23/2022-138, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Žalobkyně se domáhala nahrazení projevu (prohlášení) vůle žalovaných uzavřít s ní smlouvu o převodu „bytové jednotky č. 1304/5, o velikosti 56,3 m2, nacházející se ve 2. patře budovy č. p. XY, která je součástí pozemku parc. č. XY, a zahrnující podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 563/7180, včetně podílu na pozemku parc. č. XY o velikosti 563/7180, vše v k. ú. XY, zapsáno na LV č. XY a LV č. XY u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště XY“ (dále jen „předmětný byt“, resp. „byt“, a „dům“ a „pozemky“), se všemi jejími součástmi a příslušenstvím za kupní cenu ve výši 3.350.000,- Kč; součástí smlouvy mělo být též ujednání, podle něhož by žalovaní byli povinni zajistit v tam uvedené lhůtě výmaz tam specifikovaného smluvního zástavního práva (dále jen „zástavní právo“).

Obvodní soud pro Prahu 4 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 21. října 2021, č. j. 57 C 93/2021-69, zamítl žalobu na nahrazení projevu vůle žalovaných a také žalobu, aby žalovaným byla uložena povinnost zajistit výmaz zástavního práva (výroky I. a II.); zároveň rozhodl o nákladech řízení účastníků (výrok III.).

Z provedených důkazů učinil zejména následující skutková zjištění. Žalobkyně užívala předmětný byt na základě dohody o výměně bytů, jíž schválil Obvodní úřad v Praze 4 rozhodnutím z 11. září 1991. Dne 1. srpna 2016 učinila společnost tehdy jednající pod obchodní firmou Ochoz l304 s.r.o. (dále jen „jmenovaná společnost“) prohlášení vlastníka, jímž byly dům a pozemky rozděleny na jednotky. Prohlášení vlastníka bylo vloženo do katastru nemovitostí s právními účinky ke dni 2. srpna 2016 a byl v něm vymezen i předmětný byt jako (bytová) jednotka. Dopisem z 12. října 2017 jmenovaná společnost nabídla žalobkyni byt ke koupi za kupní cenu 3.350.000,- Kč. Na tuto nabídku reagovala až dopisem ze 4. dubna 2018, v němž uvedla, že sice má o koupi bytu zájem, avšak nikoli za navrženou kupní cenu. Následovala další korespondence mezi ní a jmenovanou společností, ale ani ta jejich neshody ohledně ceny bytu neodstranila. Poté jmenovaná společnost prodala předmětný byt žalovaným za kupní cenu 3.350.000,- Kč, a to kupní smlouvou z 1. června 2018 (dále též jen „kupní smlouva“), na jejímž základě bylo s právními účinky ke dni 15. června 2018 vloženo do katastru nemovitostí (spolu)vlastnické právo k bytu ve prospěch žalovaných. Později žalovaní dopisem z 8. března 2019, doručeným dne 13. března 2019, dali žalobkyni výpověď z nájmu předmětného bytu s tříměsíční výpovědní dobou (dále jen „Výpověď“). Žalobkyně se Výpovědi bránila žalobou na určení její neoprávněnosti, jíž však zamítl Obvodní soud pro Prahu 4 rozsudkem ze dne 13. února 2020, č. j. 24 C 74/2019-132, potvrzeným rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 12. srpna 2020, č. j. 13 Co 136/2020-205. Nakonec dopisem z 29. července 2020 žalobkyně sdělila žalovaným, že k bytu uplatňuje své předkupní právo podle § 1187 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon č. 89/2012 Sb.“, resp. „občanský zákoník“ či „o. z.“), a současně je vyzvala, aby s ní z tohoto titulu uzavřeli tam specifikovanou kupní smlouvu.

Na tomto skutkovém základě především dovodil, že předkupní právo žalobkyně, které jí vzniklo jako nájemkyni bytu v souvislosti s rozdělením domu a pozemků na jednotky a které jí svědčilo ve vztahu k prvnímu převodu bytu (§ 1187 o. z.), nebylo porušeno, jestliže jí jmenovaná společnost (opětovně) nenabídla byt ke koupi při uzavření kupní smlouvy s žalovanými (§ 2143 o. z.). Podle jeho názoru se totiž žalobkyně výkonu svého předkupního práva již dříve vzdala tím, že v předchozí korespondenci se jmenovanou společností dala jednoznačně najevo, že nemá zájem o koupi bytu za nabízenou kupní cenu, za níž byl byt následně prodán žalovaným. Dále také shledal, že i kdyby se žalobkyně výkonu svého předkupního práva předem nevzdala, nemůže se úspěšně domáhat nároků plynoucích z jeho porušení postupem podle § 2144 odst. 1 o. z., jelikož v době, kdy ho uplatnila, jí již nesvědčilo nájemní právo k předmětnému bytu; to totiž zaniklo v důsledku „oprávněné“ Výpovědi uplynutím výpovědní doby k 30. červnu 2019. Dodal, že navíc výkon (tvrzeného) předkupního práva, realizovaný podanou žalobou, je – z důvodů rozvedených v odůvodnění jeho rozsudku – v rozporu s dobrými mravy, resp. nese rysy zjevného zneužití práva a tudíž i z tohoto důvodu nemůže požívat právní ochrany (§ 8 o. z.). Proto žalobu zamítl.

K odvolání žalobkyně Městský soud v Praze jako soud odvolací rozsudkem ze dne 13. dubna 2022, č. j. 28 Co 23/2022-138, citovaný rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení účastníků.

Odvolací soud se ztotožnil se zjištěným skutkovým stavem a za správný pokládal rovněž zejména právní názor, jejž učinil soud prvního stupně s poukazem na zánik nájemního práva žalobkyně k předmětnému bytu. I podle jeho názoru se totiž nemůže žalobkyně úspěšně domáhat (postupem podle § 2144 o. z.) po žalovaných uzavření kupní smlouvy k bytu, jestliže již v době, kdy vůči nim dopisem z 29. července 2020 poprvé vznesla požadavek, aby jí za příslušnou úplatu byt převedli do vlastnictví, nesplňovala zákonnou podmínku existence předkupního práva podle § 1187 o. z. v podobě trvání nájemního práva k prvně převáděné jednotce. Za tohoto stavu zamítavý rozsudek soudu prvního stupně potvrdil.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání, jehož přípustnost opřela o ustanovení § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), a

odůvodnila konstatováním, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení tam specifikované otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena. Především nesouhlasila s názorem, že po zániku nájemního práva k bytu se již nemůže po žalovaných úspěšně domáhat (postupem podle § 2144 o. z.), aby jí za příslušnou úplatu převedli byt do vlastnictví. V této souvislosti zdůraznila, že ke dni prvního převodu předmětného bytu, tj. k 1. červnu 2018, kdy byl byt prodán žalovaným, byla jeho nájemkyní, a proto jí k němu vzniklo předkupní právo ve smyslu § 1187 odst. 1 věty první o. z. Pokračovala, že podle § 1187 odst. 1 věty třetí o. z. takové předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti, a dodala, že povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospívá uzavřením smlouvy s koupěchtivým (§ 2143 o. z.) a prodávající ji splní jen tehdy, jestliže v rámci písemné nabídky předkupníkovi oznámí též obsah smlouvy uzavřené s koupěchtivým (§ 2147 odst. 1 o. z.). V návaznosti na to vyjádřila přesvědčení, že její předkupní právo k bytu stále trvá, neboť jmenovaná společnost jí při uzavření kupní smlouvy s žalovanými jako koupěchtivými neučinila písemnou nabídku na koupi bytu, natož nabídku, ze které by se dozvěděla rovněž obsah dané kupní smlouvy. Současně zastávala také stanovisko, že její předkupní právo bylo uvedeným jednáním (opomenutím) jmenované společnosti porušeno a že za této situace je podle § 2144 odst. 1 o. z. oprávněna se domáhat, aby jí žalovaní za příslušnou úplatu byt převedli. Podle jejího mínění přitom žádné zákonné ustanovení nepodmiňuje výkon uvedeného oprávnění trváním nájemního práva k věci zatížené předkupním právem, jak se mylně domnívaly soudy nižších stupňů. Navrhla, aby dovolací soud zrušil napadený rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalovaní ve vyjádření k dovolání vyvraceli správnost použitých dovolacích námitek (v tomto směru se mimo jiné odvolávali na závěry usnesení Nejvyššího soudu z 27. května 2022, sp. zn. 33 Cdo 2630/2020) a navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto, event. odmítnuto.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání žalobkyně (dovolatelky) bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou – účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky advokátního zastoupení dovolatelky (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.) a je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozhodnutí, jímž bylo odvolací řízení skončeno a které závisí na vyřešení otázky hmotného práva (otázky trvání a realizace předkupního práva nájemce k jednotce podle § 1187 odst. 1 o. z. při uzavření kupní smlouvy o převodu této jednotky s třetí osobou), která v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud (jednoznačně) vyřešena.

Podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden. Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne 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. Existence uvedených vad tvrzena nebyla a tyto vady nevyplynuly ani z obsahu spisu.

Podle § 1187 odst. 1 o. z. vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti. Ustanovení § 654 odst. 1 o. z. pak stanoví, že nebylo-li právo vykonáno ve stanovené lhůtě, zanikne jen v případech stanovených zákonem výslovně. K zániku práva soud přihlédne, i když to dlužník nenamítne.

Podle § 2144 odst. 1 o. z. je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupi na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.

Již v rozsudku ze dne 17. prosince 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015, uveřejněném pod č. 21/2017

Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek (dále jen „uveřejněné rozhodnutí“), Nejvyšší soud vyložil, že právní úprava obsažená v zákoně č. 89/2012 Sb. již ochranu nájemce nečlení nejprve na jeho právo k přednostnímu nabytí bytu (trvající po dobu šesti měsíců ode dne doručení nabídky) a posléze na předkupní právo (časově omezené, maximálně na dobu dvanácti měsíců ode dne uplynutí původní šestiměsíční lhůty). Ve prospěch nájemce bytu je v ní upravena ochrana ve formě předkupního práva k jednotce při jejím prvním převodu (§ 1187 odst. 1, věta první o. z.), které zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti (§ 1187 odst. 1, věta třetí o. z.). Protože takto upravené předkupní právo lze pokládat za právo věcné (z povahy věci se mezi věcná předkupní práva řadí i zákonná předkupní práva), opravňuje nájemce k postupu podle § 2144 odst. 1 o. z., tj. opravňuje nájemce jako předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany (nástupci původního vlastníka jednotky), jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupi na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Zákonodárce zde zakotvuje za podmínek zřízení předkupního práva jako práva věcného zachování předkupního práva předkupníkovi, i když věc nabyl někdo jiný. Důvod nabytí není podstatný, neboť právo předkupníka existuje jak v případě, že tato třetí osoba nabyla věc koupí nebo způsobem, který je postavený na roveň ujednáním o předkupním právu. V tomto rámci tedy může předkupník vyžadovat na vlastníku, aby mu za příslušnou úplatu věc převedl. Má-li oprávněný nájemce v zákoně upraven způsob, jak se v případě porušení předkupního práva upraveného v § 1187 odst. 1 věty první o. z. domoci vlastnictví jednotky (§ 2144 odst. 1 o. z.), je vyloučena úvaha o neplatnosti smlouvy porušující jeho předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu.

V ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. je obsažena speciální úprava zákonného předkupního práva nájemce (včetně jeho zániku – viz § 1187 odst. 1 věta třetí o. z.) pro oblast bytového spoluvlastnictví (viz část třetí /absolutní majetková práva/, hlava II /věcná práva/, oddíl 5 /bytové spoluvlastnictví/). V usnesení ze dne 27. října 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015, pak Nejvyšší soud dovodil, že v případech zákonného předkupního práva (tedy formálně vzato i předkupního práva podle § 1187 odst. 1 o. z.) je namístě aplikovat ustanovení o smluvním předkupním právu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu z 26. února 2020, sp. zn. 33 Cdo 4737/2018).

Z úpravy nastavené v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. však vyplývá, že jejím cílem není primárně zájem na co největším zisku z prodeje (bytových) jednotek, nýbrž zájem na privatizaci bytového fondu a v rámci toho na tom, aby jednotky při jejich prvním převodu získali do svého vlastnictví zejména jejich nájemci, zde fyzické osoby, které dřívější nájemní byty jako jejich nájemci s ohledem na tehdejší poměry dlouhodobě užívali a uspokojovali v nich svou bytovou potřebu a na něž se ochrana upravená v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. právě vztahovala. Při takto nastaveném přístupu jde v citovaném ustanovení především o ochranu nájemce dřívějšího nájemního bytu; ta ovšem, a to i z důvodů právní jistoty v těchto vztazích, nemůže být bezbřehá, a proto občanský zákoník v ustanovení § 1187 odst. 1 větě třetí upravil předpoklady, za jejichž naplnění toto zákonné předkupní právo zaniká. Přitom ke konzumaci předkupního práva se nájemci zachovává lhůta šesti měsíců. Nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti (tou bude den, kdy mu byla nabídka učiněna a tudíž doručena – viz odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2019, sp. zn. 33 Cdo 1850/2017), jeho předkupní právo zaniká, k čemuž musí soud přihlédnout (§ 654 odst. 1 o. z.). V důsledku toho se jednotka pro účely jejího prodeje stává „právně volnou“ a lze ji prodat třetím osobám, avšak účinně pouze za tutéž či vyšší kupní cenu.

Jen stěží si lze v praxi, a to při tak citlivé záležitosti, jakou je obecně privatizace bytového fondu především pro většinu nájemců bytů, představit opačný postup (který by byl navíc v rozporu se shora popsanou ochranou nájemců), kdy by vlastník v zájmu dosažení co možná nejvyššího zisku z prodeje jednotek nejprve oslovil (nějakým způsobem vyhledal) jiné, řečeno slovy zákona (§ 2140 a násl. o. z.) koupěchtivé zájemce, s nimi uzavíral kupní smlouvy s nejvyšší možnou nabídkou kupní ceny a pak teprve, a to za stejnou cenu, učinil nabídku nájemcům. Přitom v takto popsané situaci by byla za

určitých okolností ve hře rovněž otázka zániku předkupního práva podle § 1187 odst. 1 věty třetí o. z.

Z tohoto úhlu pohledu (jinak řečeno z pohledu ochrany, kterou zákon při privatizaci bytového fondu poskytuje dosavadním nájemcům bytů) jsou podle názoru dovolacího soudu pro předkupní právo upravené pro účely bytového spoluvlastnictví v ustanovení § 1187 odst. 1 o. z. neaplikovatelná ustanovení § 2143, § 2145, § 2146 a zejména § 2147 o. z.

Uvedené teze se v poměrech projednávané věci prosadí následovně. Ze zjištěného skutkového stavu rovněž vyplývá, že dopisem z 12. října 2017 tehdejší vlastník nabídl (bytovou) jednotku ke koupi dovolatelce (nájemkyni) za kupní cenu 3.350.000,- Kč. Uvedená (svým obsahem určitá a srozumitelná) nabídka byla dovolatelce učiněna a tudíž doručena téhož dne. Na tuto nabídku reagovala až dopisem ze 4. dubna 2018, v němž uvedla, že sice má o koupi bytu zájem, avšak nikoli za navrženou kupní cenu. Následovala další korespondence mezi ní a vlastníkem, ale ani ta jejich neshody ohledně ceny bytu neodstranila. Poté vlastník prodal jednotku žalovaným za stejnou kupní cenu 3.350.000,- Kč, a to kupní smlouvou z 1. června 2018 (dále též jen „kupní smlouva“), na jejímž základě bylo s právními účinky ke dni 15. června 2018 vloženo do katastru nemovitostí (spolu)vlastnické právo k bytu ve prospěch žalovaných.

Z takto zjištěného skutkového stavu vyplývá, že dovolatelce jako fyzické osobě a současně nájemkyni bytu jednoznačně svědčilo při prvním prodeji jednotky zákonné předkupní právo podle § 1187 odst. 1 o. z. Jelikož určitou a srozumitelnou nabídku na odkup jednotky ze dne 12. října 2017 doručenou téhož dne nepřijala v hmotněprávní šestiměsíční lhůtě, její předkupní právo zaniklo (§ 1187 odst. 1 o. z.) k 12. dubnu 2018 a k takovému zániku práva musel soud přihlédnout ve smyslu § 654 odst. 1 o. z. Z uvedeného pak bez dalšího vyplývá, že ke dni 15. června 2018, kdy bylo vloženo do katastru nemovitostí (spolu)vlastnické právo k jednotce ve prospěch žalovaných, a to na základě kupní smlouvy ze dne 1. června 2018, již dovolatelce předkupní právo nesvědčilo, a proto je vyloučen postup podle § 2144 odst. 1 o. z. Za této situace napadený rozsudek odvolacího soudu, kterým byl potvrzen zamítavý rozsudek soudu prvního stupně, obstojí, byť z jiných důvodů.

Dovolací soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání rozsudkem (§ 243f odst. 4 věta před středníkem o. s. ř.) zamítl (§ 243d písm. a/ o. s. ř.).

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

Další články:

- Nesprávné poučení
- 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)