

Zákonné předkupní právo

Podle § 2144 odst. 1 o. z. je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Citované ustanovení zakotvuje v právním řádu tzv. právo retraktu. Toto právo vznikne předkupníkovi, kterému svědčí věcné (zákonné) předkupní právo, tehdy, nesplní-li povinný z předkupního práva svoji povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupí zakotvenou v § 2140 odst. 1 o. z. Právo retraktu zanikne okamžikem dalšího převodu, neboť dospěje standardní povinnost učinit nabídku ke koupí. Zákon nestanoví speciální postup při uplatnění tohoto práva. Nepodmiňuje přípustnost uplatnění práva retraktu žalobou ani předchozím učiněním konkrétního právního jednání. Předkupník je tedy oprávněn uplatnit právo retraktu žalobou, aniž by jí nutně předcházela výzva předkupníka koupěchtivému k převedení věci, k níž je věcné předkupní právo zřízeno, respektive, k níž mu svědčí zákonné předkupní právo.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 805/2021-140 ze dne 29.7.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce hlavního města Prahy, se sídlem v P., zastoupeného JUDr. Ing. S.S.Z., advokátkou se sídlem v P., proti žalované E. C. C., se sídlem XY, IČO: XY, zastoupené JUDr. V.K., advokátem se sídlem v P., o nahrazení projevu vůle, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 6 pod sp. zn. 11 C 1/2019, o dovolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. října 2020, č. j. 16 Co 292/2020-105, tak, že dovolání se zamítá. Návrh na odklad právní moci rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 27. října 2020, č. j. 16 Co 292/2020-105, se zamítá.

Z odůvodnění:

Obvodní soud pro Prahu 6 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 4. 3. 2020, č. j. 11 C 1/2019-79, zamítl žalobu o nahrazení projevu vůle žalované s uzavřením tam specifikované kupní smlouvy, jejímž předmětem měly být dvě stavby v k. ú. XY, obci XY - budova s č. p. XY stojící na pozemku parc. č. XY a budova bez č. p. a e. č. stojící na pozemku parc. č. XY (dále také „předmětné stavby“ a „předmětné pozemky“), za kupní cenu 4 700 000 Kč (výrok I). Dále rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

Soud prvního stupně po provedeném dokazování vyšel ze zjištění, že žalovaná jako vlastnice předmětných staveb, stojících na předmětných pozemcích ve vlastnictví žalobce, uzavřela dne 4. 5. 2017 kupní smlouvu, kterou prodala předmětné stavby za kupní cenu ve výši 4,7 mil. Kč svému jednateli a společníkovi I. B., aniž by tyto stavby nabídla k odkupu žalobci. Na výzvu a nabídku nového vlastníka I. B. ze dne 3. 5. 2018 a 1. 6. 2018 k možnému odkupu předmětných staveb za kupní cenu 15 mil. Kč žalobce reagoval dopisem ze dne 18. 6. 2018, kterým tuto nabídku odmítl a naopak se domáhal převedení předmětných staveb do svého vlastnictví za částku 4,7 mil. Kč, tedy za stejných podmínek, jaké byly uvedeny v předmětné kupní smlouvě. Dne 5. 7. 2018 uzavřely smluvní strany předmětné kupní smlouvy dohodu o zrušení závazku (dissoluční dohodu), kterou si sjednaly zánik veškerých práv a závazků z předmětné kupní smlouvy s účinností ke dni jejího uzavření, tj. ke dni 4. 5. 2017, a vlastnické právo k předmětným stavbám bylo k návrhu ze dne 9. 7. 2018 vloženo v katastru nemovitostí opět ve prospěch žalované.

Soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce jako vlastník předmětných pozemků, na nichž jsou umístěny předmětné stavby ve vlastnictví žalované, a žalovaná jako vlastnice předmětných staveb umístěných na pozemcích ve vlastnictví žalobce, mají z důvodu odděleného vlastnictví pozemků a staveb podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), vzájemné předkupní právo k předmětným stavbám a předmětným pozemkům. V řízení bylo prokázáno, resp. nebylo sporu o tom, že žalovaná dne 4. 5. 2017 uzavřela s kupujícím B. předmětnou kupní smlouvu podle § 2079 a násl. o. z., na jejímž základě mu prodala za kupní cenu ve výši 4,7 mil. Kč předmětné stavby, aniž by v souladu s § 3056 odst. 1 a § 2143 o. z. nabídla předmětné stavby ke koupi žalobci, čímž porušila jeho předkupní právo. Poté, co tehdejší nabyvatel předmětných staveb B. dopisy ze dne 3. 5. a 1. 6. 2018 nabídl žalobci podle § 2143 o. z. odkup předmětných staveb za kupní cenu ve výši 15 mil. Kč ujednanou v kupní smlouvě uzavřené s novým koupěchtivým, žalobce dopisem ze dne 18. 6. 2018 tuto nabídku B. odmítl a naopak se po něm podle § 2144 odst. 1 o. z. domáhal splnění povinnosti nabídnout mu předmětné stavby za kupní cenu 4,7 mil. Kč dohodnutou v předmětné kupní smlouvě, s upozorněním na možné uplatnění práv předkupníka u soudu pro případ odmítnutí této nabídky. Po této nabídce k odkupu žalovaná uzavřela dne 5. 7. 2018 s B. dissoluční dohodu podle § 1981 o. z., kterou si smluvní strany sjednaly zánik veškerých závazků z předmětné kupní smlouvy s účinností ke dni 4. 5. 2017, aniž by zřídily závazek nový, a k následnému návrhu ze dne 9. 7. 2018 bylo opět vlastnické právo k předmětným stavbám zapsáno ve prospěch žalované. Uvedené zrušení závazku dohodou stran ve smyslu § 1981 o. z. je jedním z přirozených a v soukromém právu samozřejmých způsobů zániku. Jde o jeden z projevů smluvní svobody a respektu k autonomii vůle smluvních stran, při němž se důsledně vychází ze zásady, že stranám je ponechána volnost si závazek mezi sebou nejen zřídit, ale i jej zrušit. V případě dissoluce zaniká celý závazkový vztah, přičemž účinky zániku závazku dohodou nastávají zásadně ex nunc. Inter partes ovšem nelze vyloučit odchylnou úpravu, tedy nic nebrání tomu, aby si strany sjednaly účinky své dissoluční smlouvy zpětně, případně zpětné účinky nemohou nastat vůči třetím osobám. V daném případě nastaly účinky předmětné dissoluční dohody mezi jejími stranami zpětně ke dni 4. 5. 2017 (ex tunc) a vůči žalobci jakožto třetí osobě ke dni 5. 7. 2018 (ex nunc). Ke dni podání žaloby v této věci, tj. ke dni 2. 1. 2019, tak zanikl závazkový vztah z předmětné kupní smlouvy mezi žalovanou jakožto prodávající a B. jakožto kupujícím, v důsledku čehož nemá žalovaná, která je nadále vlastníkem předmětných staveb, povinnost nabídnout je žalobci jakožto zákonnému předkupníkovi k odkupu za kupní cenu 4,7 mil. Kč ve smyslu § 3056 odst. 1 a § 2143 o. z. Soud proto z důvodu nedostatku pasivní věcné legitimace žalované, která ke dni podání žaloby již nebyla nositelkou tvrzené hmotně právní povinnosti, žalobu zamítl.

K odvolání žalobce Městský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 27. 10. 2020, č. j. 16 Co 292/2020-105, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že nahradil projev vůle žalované s uzavřením tam specifikované kupní smlouvy (výrok I), a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

Odvolací soud doplnil dokazování mimo jiné usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2085 ze dne 28. 8. 2018, ze kterého zjistil, že rada vyjádřila souhlas s využitím zákonného předkupního práva na úplatné nabytí předmětných staveb do vlastnictví žalobkyně za celkovou kupní cenu 4,7 mil. Kč. Z výpisu z obchodního rejstříku žalované ke dni 28. 12. 2018 vyplynulo, že B. byl jednatelem a jediným společníkem žalované. Přípisem žalobkyně adresovaným žalované k rukám B. ze dne 18. 6. 2018, č. j. MHMP 964712/2018, měl odvolací soud za prokázané, že žalobce využil své předkupní právo k předmětným stavbám za kupní cenu 4,7 mil. Kč, neboť zjistil, že uzavřením předmětné kupní smlouvy bylo porušeno jeho předkupní právo zakotvené v § 3056 o. z. Přípis byl odeslán doporučeně poštou dne 27. 6. 2018.

Předmětná kupní smlouva uzavřená dne 4. 5. 2017 mezi žalovanou a B. byla ve smyslu § 2145 o. z. uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. B. (koupěchtivý) jako jediný jednatel a společník žalované musel vědět o zákonném předkupním právu dle § 3056 o. z.

Rozvazovací podmínka je vázána na uplatnění předkupního práva. Uplatněním předkupního práva dochází k naplnění rozvazovací podmínky, ale pouze tehdy, pokud je předkupní právo uplatněno předkupníkem vůči dlužníkovi (§ 2145 o. z. ve spojení s § 548 odst. 2 o. z.). Jejím splněním dochází k zániku povinností stran z kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým, a to ex nunc, v důsledku čehož k okamžiku splnění rozvazovací podmínky dlužník a koupěchtivý přestávají být vázáni účinky mezi nimi uzavřené smlouvy. Odvolací soud považoval za způsob uplatnění předkupního práva žalobcem přípis ze dne 18. 6. 2018, který byl odeslán žalobcem dne 27. 6. 2018 žalované k rukám B. – jediného jednatele a společníka žalované. Žalobce v tomto přípise vyjádřil zájem využít své předkupní právo a nabýt předmětné stavby za uvedenou kupní cenu 4,7 Kč mil. Kč do svého vlastnictví, a to případně i pomocí soudní cesty. Platí zde domněnka doby dojití podle § 573 o. z. (třetí pracovní den po odeslání). Uplatnění předkupního práva tak bylo doručeno žalované dne 2. 7. 2018. Tím došlo ke splnění rozvazovací podmínky a v tomto okamžiku zanikla účinnost předmětné kupní smlouvy uzavřené mezi prodávajícím (žalovanou) a koupěchtivým (B.). Její uzavření tak nemá žádné právní následky. Došlo k zániku povinností stran z předmětné kupní smlouvy. Podle odvolacího soudu nebylo tedy možné následné uzavření dissoluční dohody dne 5. 7. 2018 mezi žalovanou a B., kterou měli anulovat předmětnou kupní smlouvu, neboť uplatněním rozvazovací podmínky žalobcem se obnovil právní vztah, který zde byl před uzavřením předmětnou kupní smlouvou. Žalobce tak řádně uplatňoval předkupní právo po žalované, která je ve věci pasivně legitimována.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, neboť napadené rozhodnutí podle ní závisí na vyřešení následujících otázek:

1) Odvolací soud posoudil dopis žalobce ze dne 18. 6. 2018 jako platné uplatnění předkupního práva. Podle zákona č. [131/2000](#) Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „ZHMP“), však takové jednání vyžadovalo předchozí souhlas Zastupitelstva hlavního města Prahy. Jinak je podle § 72 odst. 2 ve spojení s § 59 odst. 3 písm. k) a § 43 odst. 2 ZHMP takové jednání absolutně neplatné, přičemž odvolací soud měl povinnost k této neplatnosti přihlídnout bez návrhu. Tím se odvolací soud odchýlil od judikatury Nejvyššího soudu (např. od rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 1329/2014, 30 Cdo 3130/2005, 30 Cdo 3049/2007). Otázkou rovněž je, zda obsah dopisu lze vůbec považovat za právní jednání. Podle žalované jde pouze o nezávazný návrh dalšího postupu, neboť v něm není vyjádřena vůle předkupní právo uplatnit.

2) Odvolací soud dále nesprávně dovodil, že je ve vztahu k žalované dána pasivní věcná legitimace. Podle § 2144 o. z. se totiž lze domáhat převodu vlastnického práva k nemovitosti pouze vůči nástupci žalované (nabyvateli), nikoliv vůči samotné žalované jako povinné z předkupního práva. Navíc byla porušena povinnost zaplatit kupní cenu zakotvená v § 2148 o. z. Žalobce měl podle jejího názoru kupní cenu zaplatit do tří měsíců po nabídce. V projednávané věci sice námitka nebyla učiněna, nicméně tato lhůta by měla běžet od okamžiku uplatnění předkupního práva žalobou (od 31. 12. 2018). Tyto otázky žalovaná považuje za v rozhodování odvolacího soudu dosud neřešené.

3) V dalších otázkách žalovaná namítá porušení procesních práv spojených s právem na spravedlivý proces. Konkrétně vytkla překvapivost napadeného rozhodnutí; odvolací soud nikterak nevypořádal klíčová tvrzení dovolatelky o nedostatku její pasivní legitimace a založil své rozhodnutí na skutečnostech, které nebyly předmětem dokazování (okamžik doručení dopisu žalobce ze dne 18. 6. 2018, posouzení tohoto dopisu jako právního jednání a vyhodnocení jeho náležitostí a platnosti, vědomost B. o předkupním právu). Napadené rozhodnutí navíc nebylo řádně odůvodněno, neboť se v něm právě odvolací soud s těmito námitkami nevypořádal. Došlo k porušení zásady dvojinstančnosti civilního soudního řízení a zásady rovnosti zbraní.

Žalovaná navrhl odklad právní moci napadeného rozhodnutí. Dále navrhl zrušení rozsudku odvolacího soudu i soudu prvního stupně a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce ve vyjádření k dovolání žalované předně uvedl, že nesouhlasí s návrhem na odklad právní moci. Ve vztahu k otázce 1) se vyjádřil tak, že nepovažuje uplatnění zákonného předkupního práva za právní jednání, které bez dalšího směřuje k nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Uplatnění tohoto práva nepostačuje k převodu. Opačný názor, tj. že v tomto případě mělo dopisu ze dne 18. 6. 2018 předcházet rozhodnutí Zastupitelstva hlavního města Prahy, je velmi formalistický a výrazným způsobem by limitoval samotné fungování žalobkyně. Co se týče zaplacení kupní ceny, nebyla učiněna žádná nabídka žalované vůči žalobci. V tomto případě byla kupní cena zaplacená až poté, co soud předvídaným způsobem rozhodl o dokončení postupu pro uplatnění zákonného předkupního práva, tj. zaplacení kupní ceny. Žalobce nesouhlasí ani s námitkou 2), že žalovaná není pasivně věcně legitimovaná. V době podání žaloby totiž nebyl vlastníkem předmětných staveb nabyvatel B., nýbrž žalovaná. Otázku zaplacení kupní ceny pak považuje za otázku skutkovou; žalovaná navíc v předchozím řízení netvrdila zmeškání lhůty k zaplacení. Ve vztahu k procesním námitkám žalobce uvedl, že tvrzená překvapivost představuje vadu řízení, která nemůže založit přípustnost dovolání. Napadené rozhodnutí nepovažuje za překvapivé a už vůbec nejde o vadu, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Nepovažuje jej ani za nepřezkoumatelné – odvolací soud jej řádně a přesvědčivě odůvodnil. K námitkám o porušení zásad dvojinstančnosti a rovnosti pak podle žalobce nelze podle § 242 o. s. ř. přihlížet. Navrhuje, aby bylo dovolání odmítnuto.

Dovolání je částečně přípustné, není však důvodné.

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.“), neboť rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno po tomto datu (srovnej článek II bod 2 části první zákona č. [296/2017](#) Sb.).

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.).

Žalovaná v dovolání vymezila otázku platnosti uplatnění předkupního práva, ke kterému mělo dojít dopisem žalobce ze dne 18. 6. 2018.

Tato otázka nezakládá přípustnost dovolání pro svou bezpředmětnost.

V usnesení ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3407/2015, Nejvyšší soud dovodil, že v případech zákonného předkupního práva (tedy i předkupního práva podle § 3056 o. z.) je namísto aplikovat ustanovení o smluvním předkupním právu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003, nebo ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 33 Cdo 4737/2018), tedy ustanovení § 2140 a násl. o. z. Judikatura (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 3982/2009) i odborná literatura (srovnej např. Porod, J. In: Petrov, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2170) se dále shodují na tom, že zákonná předkupní práva mají povahu věcných práv.

Podle § 2144 odst. 1 o. z. je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka

domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.

Citované ustanovení zakotvuje v právním řádu tzv. právo retraktu. Toto právo vznikne předkupníkovi, kterému svědčí věcné (zákonné) předkupní právo, tedy, nesplní-li povinný z předkupního práva svoji povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupí zakotvenou v § 2140 odst. 1 o. z. Ve španělském civilním právu, v němž má právo retraktu dlouhou tradici, je tzv. retracto legal (zákonný retracts) chápán jako právo na subrogaci za stejných podmínek, jako byly sjednány ve smlouvě, na místo toho, kdo věc nabývá koupí [srov. čl. 1521 Código Civil z roku 1889 (dostupný na <http://www.boe.es>) nebo Eliáš, K. O zákoném předkupním právu spoluvlastníků. Právní rozhledy, 2009, č. 5, s. 153 a násl.]. Ve starší české literatuře bylo popsáno jako „věcné právo k cizímu pozemku, podle něhož jistá osoba (retrahent, Nähergelter) při prodeji pozemku jest oprávněna vkročiti v trh, tj. žádati, aby prodáváný pozemek prodán byl jenom jí, ovšem za splnění podmínek nabízených třetím (jiným) kupcem“ (Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí. 21. díl, R (Ř) - Rozkoš. Praha: J. Otto, 1904, s. 607). Právo retraktu zanikne okamžikem dalšího převodu, neboť dospěje standardní povinnost učinit nabídku ke koupí (srovnej např. Porod, J. In: Petrov, J. a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2170).

V daném případě svědčilo žalobci k předmětným stavbám žalované zákonné předkupní právo podle § 3056 o. z. Dne 4. 5. 2017 došlo mezi žalovanou a B. k uzavření kupní smlouvy ohledně předmětných nemovitostí a následně k jejich převodu na B. Žalovaná přitom nesplnila povinnost upravenou v § 2140 odst. 1 o. z. nabídnout předmětné stavby žalobci ke koupí. V důsledku toho vzniklo žalobci oprávnění podle § 2144 o. z. domáhat se vůči nástupci druhé strany, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl (tzv. právo retraktu).

Zákon nestanoví speciální postup při uplatnění tohoto práva. Nepodmiňuje přípustnost uplatnění práva retraktu žalobou ani předchozím učiněním konkrétního právního jednání. Předkupník je tedy oprávněn uplatnit právo retraktu žalobou, aniž by jí nutně předcházela výzva předkupníka koupěchtivému k převedení věci, k níž je věcné předkupní právo zřízeno, respektive, k níž mu svědčí zákonné předkupní právo.

Z uvedeného vyplývá, že otázka platnosti „právního jednání“ žalobce učiněného v dopisu ze dne 18. 6. 2018, v němž oznámil, že je připraven předmětné stavby odkoupit za cenu 4,7 mil. Kč, a upozornil na možnost domáhat se jejich převedení soudní cestou, je v poměrech této věci bezpředmětná. Bez ohledu na to, zda dopis žalobce v této věci - jak zpochybňuje dovolatelka - vůbec obsahuje právní jednání, totiž žalobce mohl uplatnit svůj nárok z titulu vzniklého práva retraktu soudní cestou bez dalšího a až obsah žaloby bylo možné poměřovat s postupem žalobce předepsaným pro nabývání nemovitostí podle ZHMP.

Žalovaná dále namítla, že v souladu s § 2144 o. z. není v dané věci pasivně věcně legitimována, neboť není „nástupkyní druhé strany“.

Tato otázka zakládá přípustnost dovolání, neboť otázka pasivní legitimace k uplatnění nároku z porušení předkupního práva podle § 3056 o. z. ve skutkových individuálních poměrech této věci v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena, není však důvodná.

Jak bylo uvedeno výše, z citovaného § 2144 odst. 1 o. z. vyplývá, že právo retraktu opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Dovolací soud navzdory této formulaci nemůže přisvědčit námitce žalované, že z důvodu, že dne 5. 7. 2018 uzavřeli žalovaná a B. dohodu o zániku závazku z kupní smlouvy, se měl žalobce

domáhat předmětných staveb nikoliv po ní, nýbrž po B.

Právo retracts vzniklé v důsledku porušení povinnosti žalované nabídnout překupníkovi předmětné stavby ke koupi v dané věci dohodou o zániku závazku z kupní smlouvy nezaniklo, neboť nedošlo k „novému“ převodu, čímž by dospěla standardní povinnost učinit nabídku ke koupi. To odpovídá i smyslu § 2146 o. z., který, ač na tuto situaci zákonnou textací přímo nedopadá, vyjadřuje jasný účel úpravy, a sice chránit předkupníka před situacemi, v nichž by bylo jeho právo znehodnoceno ujednáními, jež by ve výsledku vedla k zániku práva před jeho využitím a současně ponechala vlastnictví věci v rukou dlužníka nebo jež by způsobila změnu závazku v kupní smlouvě (srovnej např. Svoboda, L. In: Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník: komentář VI. Závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014). Praha: 1. vydání. C. H. Beck, 2014, s. 126–127). Lze proto § 2146 o. z. použít v dané věci přiměřeně.

Z důvodu, aby v řízení v této do jisté míry atypické situaci na straně žalované vystupoval pasivně legitimovaný subjekt, pak bylo nezbytné žalovat právě žalovanou, která se po zániku závazku z kupní smlouvy opět stala vlastnící předmětných staveb, a nikoliv B.

Jak bylo uvedeno výše, zákonné předkupní právo podle § 3056 o. z. je právem věcným; vázne tedy na věci v tom smyslu, že jakmile bylo porušeno, vzniká povinnost převést věc předkupníkovi na nabyvatele. V situaci, která nastala v této věci, zákonné předkupní právo vzniklo a v důsledku jednání žalované a B., jímž došlo ke zrušení předmětné kupní smlouvy a nabytí vlastnického práva žalovanou, přešla tato povinnost na žalovanou.

Žalovaná dále namítla, že žalobce nesplnil povinnost stanovenou v § 2148 o. z. – nezaplatil včas žalované kupní cenu předmětných staveb.

Tato otázka také zakládá přípustnost dovolání, neboť v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud vyřešena, není však důvodná.

Podle § 2148 odst. 1 o. z. zaplatí předkupník kupní cenu v ujednané lhůtě, jinak do osmi dnů po nabídce u věci movité a u nemovité věci do tří měsíců po nabídce. Neučiní-li to, předkupní právo zanikne.

Smyslem zákonné úpravy je dosáhnout toho, aby v případě řádného postupu spočívajícího v nabídce předkupníkovi bylo v relativně krátké zákonné době na tuto nabídku reagováno zaplacením kupní ceny ze strany předkupníka pod sankcí zániku předkupního práva.

Citované ustanovení se v poměrech řešené věci neuplatní, a sice proto, že žalovaná v rozporu s § 2140 odst. 1 o. z. neučinila žalobci nabídku ke koupi předmětných staveb. Jinými slovy, žalobce se nedomáhá převodu předmětných staveb z titulu využití předkupní nabídky žalované, nýbrž z titulu porušení předkupního práva (práva retracts) vzniklého v důsledku nesplnění povinnosti žalované učinit žalobci nabídku. Je proto třeba v této věci vyjít z lhůty, která byla sjednána v předmětné kupní smlouvě mezi žalovanou a B., na jehož místo se žalobce žalobou domáhal vstoupit.

Zákon vychází z preference smluvně sjednané lhůty k zaplacení kupní ceny věci. Taková lhůta byla stanovena ve smlouvě, k jejímuž uzavření nahradil odvolací soud projev vůle žalované. Podle článku 2 této smlouvy činila dva měsíce. Bylo proto třeba vyjít v této věci z uvedené lhůty, neboť splatnost kupní ceny byla určena obecným způsobem. V dané věci jde o to, že stejné podmínky jsou splnitelné, a proto byla splatnost stanovena stejně jako v původní smlouvě (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2011, sp. zn. 33 Cdo 4846/2009, dostupný na www.nsoud.cz).

Vzhledem k tomu, že je pro rozhodnutí dovolacího soudu rozhodující stav v době vydání napadeného rozhodnutí odvolacího soudu (srovnej § 243f odst. 1 o. s. ř.), nemohl se dovolací soud v tomto řízení

zabývat tím, zda žalobce v dvouměsíční lhůtě od právní moci napadeného rozhodnutí kupní cenu zaplatil. Je třeba odmítnout názor, že by se v tomto případě měla uplatnit zákonná lhůta s počátkem od učinění nabídky, neboť v tomto případě žalovaná žádnou nabídku žalobci neučinila. Samotné doručení dopisu žalobce ze dne 18. 6. 2018 ani podání žaloby nemůže mít pro běh lhůty k zaplacení kupní ceny relevanci, neboť nejde o nabídku dlužníka v kontextu § 2140 odst. 1 o. z.

Přípustnost dovolání nezakládá ani námitka dovolatelky, že usnesením Rady hlavního města Prahy č. 2085 ze dne 28. 8. 2018 ani usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 39/125 ze dne 6. 9. 2018 nebylo schváleno uplatnění předkupního práva vůči žalované, ale vůči B.

Dovolací soud nemá žádnou pochybnost – i s přihlédnutím k tomu, že B. byl v rozhodné době jediným jednatelem a společníkem žalované – že oběma usneseními žalobce bylo jasně schváleno uplatnění nároků z předkupního práva žalobce vyplývajících z kupní smlouvy mezi žalovanou a jejím jednatelem ze dne 4. 5. 2017, což následně žalobce navenek deklaroval podáním žaloby proti žalované.

Dále žalovaná namítá překvapivost a nedostatečné odůvodnění napadeného rozhodnutí odvolacího soudu, porušení zásady dvojinstančnosti řízení a zásady rovnosti.

Ani tyto námitky přípustnost dovolání nezakládají.

Nepředvídatelným, resp. překvapivým, je takové rozhodnutí, které nebylo možno na základě zjištěného skutkového stavu věci, postupu odvolacího soudu a dosud přednesených tvrzení účastníků řízení předvídat. O překvapivé rozhodnutí jde pouze tehdy, jestliže odvolací soud založí své rozhodnutí na skutečnostech, které účastníkům nebo některému z nich nebyly známy, nebo o nichž sice věděli, ale nepovažovali je podle dosavadních výsledků řízení za rozhodné pro právní nebo skutkové posouzení věci. Překvapivé tak není rozhodnutí odvolacího soudu jen proto, že skutečnosti zjištěné dokazováním právně hodnotil jinak, než soud prvního stupně [srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1696/2017 (dostupné na www.nsoud.cz)].

O případ překvapivého rozhodnutí v dané věci zjevně nešlo. Žalovaná v dovolání neuvádí, že nebylo možno na základě zjištěného skutkového stavu věci, postupu odvolacího soudu a dosud přednesených tvrzení účastníků řízení rozhodnutí odvolacího soudu předvídat. Žalovaná v rámci této námítky pouze uvádí, že se odvolací soud dostatečně nevypořádal s její argumentací o absenci její pasivní věcné legitimace. Subjektivní „překvapení“ o právním závěru však nezakládá překvapivost napadeného rozhodnutí. I kdyby snad bylo možné o takové „vadě“ uvažovat, dovolací soud ji zhojil tím, že se s námitkou nedostatku pasivní věcné legitimace podrobně vypořádal. Stejně tak se vypořádal i s dalšími uplatněnými námitkami žalované.

V usnesení ze dne 18. 9. 2013, sp. zn. 26 Cdo 1599/2013 (dostupném na www.nsoud.cz), Nejvyšší soud souhrnně vyložil, že „dvojinstančnost není obecnou zásadou občanského soudního řízení (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2011, sp. zn. 21 Cdo 3820/2009, nebo ze dne 28. 11. 2012, sp. zn. 33 Cdo 199/2012) a ani ústavně zaručeným právem (srovnej náleží Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 150/03, uveřejněný pod č. 128 ve svazku 31 Sbírký nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, nebo usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 3. 2008, sp. zn. II. ÚS 2826/07). Navíc ustanovení § 213 odst. 4 o. s. ř. (týkající se možnosti odvolacího soudu doplnit dokazování v odvolacím řízení) nestanoví meze, které odvolací soud nesmí při doplnění dokazování překročit, nýbrž naopak určuje, za jakých podmínek odvolací soud není povinen dokazování doplňovat, a v případě splnění těchto podmínek tedy ponechává na jeho úvaze, zda dosud neprovedené navržené důkazy provede v odvolacím řízení nebo zda za účelem jejich provedení rozhodnutí soudu prvního stupně podle ustanovení § 219a odst. 2 o. s. ř. zruší. Odvolacímu soudu se povinnost provést tyto důkazy neukládá, ale ani se mu to nezakazuje, a v rozporu se zákonem není tedy postup, kdy

odvolací soud tyto důkazy provede a vezme je v úvahu při rozhodování ve věci samé, i když mohl za účelem provedení těchto důkazů rozhodnutí soudu prvního stupně zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení (srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 23 Cdo 2433/2009, ze dne 19. 12. 2012, sp. zn. 25 Cdo 464/2011, a ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 25 Cdo 84/2013).“

Co se týče související námitky na provedení dalšího dokazování k platnosti uplatnění předkupního práva žalobcem dopisem ze dne 18. 6. 2018 (okamžik doručení, rozhodnutí Zastupitelstva a Rady hlavního města Prahy), tato není důvodná. Jak bylo uvedeno výše, žalobce uplatnil právo retracts vzniklé v důsledku porušení povinnosti žalované učinit žalobci nabídku na koupi předmětných staveb žalobou na nahrazení projevu vůle žalované s uzavřením kupní smlouvy. Důvodnost této žaloby není podmíněna předchozí výzvou žalobce k plnění. Z toho důvodu, by bylo zcela nadbytečné zabývat se okolnostmi týkajícími se „platnosti právního jednání“ učiněného v dopise žalobce.

Tím je odklizen i námitka porušení § 118a o. s. ř. odvolacím soudem. Poučení účastníků řízení podle § 118a odst. 2 o. s. ř. totiž přichází v úvahu jen tehdy, je-li pro uplatnění odlišného právního názoru soudu zapotřebí doplnit skutková tvrzení, bez nichž by nebylo možné rozhodnout ve prospěch účastníka, který má povinnost tvrzení [srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2013, sp. zn. 33 Cdo 213/2012, nebo ze dne 18. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4776/2017 (dostupné na www.nsoud.cz)]. Jinak řečeno, vznik poučovací povinnosti podle § 118a odst. 2 o. s. ř. se pojí se změnou právní kvalifikace projednávané věci. Nejvyšší soud již v usnesení ze dne 27. 6. 2003, sp. zn. 21 Cdo 121/2003, uvedl, že „poučení podle § 118a odst. 1 až 3 o. s. ř. slouží tomu, aby účastníci tvrdili rozhodné skutečnosti (povinnost tvrzení) a aby ke svým tvrzením označili důkazy (povinnost důkazní). Jestliže však žaloba byla zamítnuta (nebo obrana proti ní neobstála) nikoli proto, že by účastníci neunesli důkazní břemeno, ale na základě zjištěného skutkového stavu, nebylo zde ani důvodu pro postup soudu podle § 118a o. s. ř. Postup podle § 118a o. s. ř. tedy přichází v úvahu jen tehdy, jestliže účastníky uvedená tvrzení a navržené (případně i nenavržené, ale provedené) důkazy nepostačují k tomu, aby byl objasněn skutkový stav věci; postačují-li v řízení uskutečněná tvrzení a navržené (či nenavržené, ale provedené) důkazy pro objasnění skutkové stránky věci i při případném jiném právním názoru soudu, není třeba k poučení podle ustanovení § 118a odst. 2 o. s. ř. přistupovat, což je i případ této věci.

Vzhledem k nepotřebnosti pro právní posouzení věci je bezdůvodnou rovněž námitka o tvrzeném porušení zásady rovnosti zbraní při hodnocení dopisu ze dne 18. 6. 2018 a o aplikaci rozvazovací podmínky podle § 2145 o. z.

Jelikož dovolací soud neshledal dovolání žalované důvodným a rozhodnutí netrpělo vadami uvedenými v § 229 odst. 1, 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř. ani jinými vadami, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, podle § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. a dovolání zamítl.

Vzhledem k tomu, že nebylo dovolání shledáno důvodným, zamítl dovolací soud pro nedůvodnost návrh na odklad právní moci napadeného rozhodnutí [srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2017, sp. zn. 29 Cdo 78/2016, či ze dne 4. 10. 2017, sp. zn. 23 Cdo 3999/2017 (dostupná na www.nsoud.cz)], a to v rozhodnutí, kterým bylo rovněž dovolací řízení skončeno [srovnej náleží Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. III. ÚS 3425/16 (dostupný na <http://nalus.usoud.cz>)].

Další články:

- [Daňová exekuce](#)
- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)