

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 2. 2022, sp. zn. 25 Cdo 3302/2021, ECLI:CZ:NS:2022:25.CDO.3302.2021.1

**Číslo:** 27/2023

## **Právní věta:**

Nesplní-li koupěchtivý povinnost převést předkupníkovi stavbu, která se nestala součástí pozemku, a vznikla-li předkupníkovi v důsledku porušení této povinnosti škoda v podobě navýšení příslušné úplaty, za niž věc následně nabyt, je koupěchtivý za splnění podmínek uvedených v § 2910 o. z. povinen předkupníkovi škodu nahradit.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 10.02.2022

**Spisová značka:** 25 Cdo 3302/2021

**Číslo rozhodnutí:** 27

**Číslo sešitu:** 3

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Náhrada škody, Předkupní právo

**Předpisy:** § 2144 o. z.  
§ 2910 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## **Dotčená rozhodnutí:**

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 6. 2011, sp. zn. [31 Cdo 4308/2009](#), uveřejněný pod číslem 143/2011 Sbírký soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. [33 Odo 178/2003](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. [33 Cdo 4737/2018](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. [33 Cdo 3982/2009](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2007, sp. zn. [22 Cdo 1875/2005](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2009, sp. zn. [28 Cdo 805/2009](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2021, sp. zn. [22 Cdo 805/2021](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. [22 Cdo 3407/2015](#)

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. 10. 1929, sp. zn. R I 819/29, Vážný 9304/1929 civ.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu 20. 12. 1929, sp. zn. Rv II 230/2009, Vážný 9478/1929 civ.

Nález Ústavního soudu ze dne 19. 10. 1999, sp. zn. [I. ÚS 265/98](#), N 144/16 SbNU 69

### **Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud k dovolání žalobce zrušil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 21. 4. 2021, sp. zn. 44 Co 317/2019, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.*

## **I.**

### **Dosavadní průběh řízení**

1. Rozsudkem ze dne 4. 3. 2019, č. j. 15 C 301/2017-57, uložil Městský soud v Brně žalovanému zaplatit žalobci 110 000 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 12. 11. 2018 do zaplacení. Rozhodl tak o nároku žalobce na náhradu škody, která mu měla vzniknout tím, že s ním žalovaný jakožto právní nástupce vlastníka nemovité věci neuzavřel kupní smlouvu na danou nemovitou věc za kupní cenu 40 000 Kč, ačkoli k ní měl žalobce předkupní právo a žalovaný měl povinnost smlouvu uzavřít, a nemovitou věc místo toho prodal třetí osobě za 150 000 Kč. Městský soud vyšel ze zjištění, že žalobce je vlastníkem pozemku p. č. 1 v katastrálním území B., na němž stojí stavba č. e. 2 (dále jen „stavba“), která není součástí pozemku a kterou na základě kupní smlouvy ze dne 8. 3. 2017 za kupní cenu 40 000 Kč nabyt žalovaný. Původní vlastníci stavby, P. R. a J. Z. žalobci stavbu po uzavření kupní smlouvy s žalovaným ke koupi nenabídli, a proto žalobce uplatil předkupní právo vůči žalovanému dopisy ze dne 19. 7. 2017 a 31. 10. 2017. Žalovaný však stavbu prodal třetí osobě, T. H., kupní smlouvou ze dne 21. 11. 2017 za kupní cenu 150 000 Kč. Podle Městského soudu v Brně žalobci v souladu s § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „o. z.“) svědčilo zákonné věcné předkupní právo ke stavbě, které jej podle § 2144 odst. 1 o. z. jako předkupníka opravňovalo domáhat se vůči žalovanému, jakožto právnímu nástupci původních vlastníků, aby mu stavbu prodal za kupní cenu 40 000 Kč, za kterou ji sám nabyt. Protože žalovaný svou povinnost porušil a stavbu převedl na další osobu za 150 000 Kč, odpovídá podle § 2910 o. z. žalobci za škodu spočívající v rozdílu kupních cen, tj. 110 000 Kč, neboť žalobce má právo požadovat uzavření kupní smlouvy s novým vlastníkem stavby, T. H., již za kupní cenu 150 000 Kč, za kterou ji nabyt T. H., namísto 40 000 Kč, za něž ji mohl koupit od žalovaného.

2. Rozsudkem ze dne 21. 4. 2021, č. j. 44 Co 317/2019-77, Krajský soud v Brně rozsudek městského soudu změnil tak, že žalobu v celém rozsahu zamítl a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, avšak neshledal odpovědnost žalovaného za vzniklou škodu podle § 2910 o. z. Povinnost nabídnout stavbu ke koupi žalobci vznikla původním vlastníkům v okamžiku, kdy uzavřeli dne 8. 3. 2017 kupní smlouvu s žalovaným (§ 2143 o. z.). Zmařena byla převedením vlastnického práva ke stavbě na žalovaného, a žalobci zůstala jen možnost domáhat se náhrady škody. Žaloba o její náhradu ve výši 110 00 Kč mohla (za splnění dalších předpokladů pro vznik odpovědnosti za škodu) úspěšně směřovat pouze proti původním vlastníkům. Proti žalovanému připadal v úvahu pouze postup podle § 2144 odst. 1 o. z., tedy převedení vlastnického práva k věci na žalobce za týchž podmínek, za nichž ji žalovaný nabyt. Tento postup byl však vyloučen tím, že žalovaný stavbu prodal T. H., po němž se žalobce podle svého tvrzení domáhá převodu stavby.

## **II.**

### **Dovolání a vyjádření k němu**

3. Žalobce napadl rozsudek odvolacího soudu v celém rozsahu dovoláním, jehož přípustnost podle §

237 o. s. ř. odůvodnil tím, že napadené rozhodnutí závisí na otázce hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a na otázce, která v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud nebyla řešena. Odvolací soud nevzal v úvahu § 2144 odst. 1 o. z., podle kterého žalobce mohl uplatnit předkupní právo proti žalovanému jakožto nabyvateli stavby. Žalobci by škoda nevznikla, pokud by žalovaný vlastnické právo převedl na něj místo na T. H. za 150 000 Kč. Ačkoli žalobci vůči T. H. zůstalo předkupní právo zachováno, jeho obsah byl změněn tak, že žalobce má právo koupit stavbu za 150 000 Kč a nikoli za původních 40 000 Kč. Protože žalovaný porušil svou povinnost podle § 2144 odst. 1 o. z., odpovídá žalovanému za škodu spočívající v rozdílu kupních cen. Byl-li žalovaný povinen převést vlastnické právo za konkrétních podmínek žalobci, měl by nést odpovědnost za škodu vzniklou porušením této povinnosti. Žalobce navrhl, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že se rozsudek Městského soudu v Brně potvrzuje, a přiznal mu náhradu nákladů před soudy obou stupňů i náhradu nákladů dovolacího řízení.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

4. Nejvyšší soud jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) shledal, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění zákonné podmínky právního zastoupení dovolatele (§ 241 odst. 1 o. s. ř.) a je přípustné pro posouzení dosud neřešené otázky odpovědnosti nástupce vlastníka věci za škodu vzniklou porušením jeho povinnosti převést věc na předkupníka podle § 2144 odst. 1 o. z. Dovolání je důvodné.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

5. Podle § 3056 věty první o. z. má 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, ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku.

Podle § 2140 odst. 1 o. z. ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníku povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému).

Podle § 2143 o. z. povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

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.

Podle § 2910 o. z. škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

6. 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 namíste 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 (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2011, sp. zn. [33 Cdo 3982/2009](#)) i odborná literatura (srov. 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. Věcné předkupní právo zakládá podle § 2144 odst. 1 o. z. oprávnění předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí, aby mu ji převedl za příslušnou úplatu, tedy takovou, za kterou byla věc koupena koupěchtivým (tzv. právo retraktu). Oprávnění předkupníka koresponduje povinností nástupce prodat věc za příslušnou úplatu předkupníkovi. Nesplní-li nástupce svou povinnost, je předkupník oprávněn domáhat se převodu vlastnického práva proti nástupci žalobou, vznikla-li však předkupníkovi škoda v důsledku porušení povinnosti nástupce převést mu věc podle § 2144 odst. 1 o. z., je nástupce podle § 2910 o. z. povinen předkupníkovi škodu nahradit.

7. Původní vlastníci stavby P. R. a J. Z. porušili svou zákonnou povinnost, která dospěla uzavřením kupní smlouvy dne 8. 3. 2017 s žalovaným, nabídnout podle § 2140 odst. 1 o. z. stavbu žalobci ke koupi za kupní cenu 40 000 Kč. Splnění této povinnosti zmařili převedením vlastnického práva ke stavbě na žalovaného. Převedením vlastnického práva ke stavbě na žalovaného dále vzniklo žalobci právo, aby na něj žalovaný převedl vlastnictví ke stavbě za 40 000 Kč, které dopisy ze dne 19. 7. 2017 a 31. 10. 2017 vůči žalovanému uplatnil. Vyhověl-li by žalovaný výzvě, získal by žalobce stavbu za stejných podmínek, jaké byly sjednány mezi původními vlastníky a žalovaným a žádná škoda by mu nevznikla. Žalovaný však povinnost podle § 2144 odst. 1 o. z. uzavřít s žalobcem kupní smlouvu nesplnil, naopak její splnění zmařil tím, že dne 21. 11. 2017 uzavřel kupní smlouvu s T. H. Tím dospěla povinnost žalovaného nabídnout žalobci stavbu ke koupi za 150 000 Kč, která byla dále zmařena převedením vlastnického práva ke stavbě na T. H., čímž vzniklo žalobci znovu právo retraktu, tentokrát vůči T. H., avšak příslušnou úplatou se v důsledku jednání žalovaného již stala částka 150 000 Kč.

8. Závěr odvolacího soudu, že žalovaný za porušení své povinnosti uzavřít s žalobcem kupní smlouvu podle § 2144 odst. 1 o. z. nenese odpovědnost, je tudíž nesprávný. Byl-li žalobce nucen koupit stavbu za kupní cenu vyšší, než 40 000 Kč, představuje rozdíl v kupní ceně majetkovou újmu (škodu) na straně žalobce, vzniklou porušením zákonné povinnosti žalovaného převést na žalobce (předkupníka) stavbu za příslušnou úplatu podle § 2144 odst. 1 o. z., za kterou žalovaný odpovídá podle § 2910 o. z. Vzhledem k tomu, že odvolací soud žalovaného neshledal ve věci pasivně legitimovaným, nezabýval se splněním všech předpokladů odpovědnosti žalovaného za škodu, především existencí škody. Ta nemohla vzniknout dříve, než nabytím stavby žalobcem za částku vyšší než 40 000 Kč od nástupce žalovaného, vůči němuž mu zůstalo věcné předkupní právo zachováno, byť již s jiným obsahem, pokud jde o výši „příslušné úplaty“. Rozhodnutí odvolacího soudu je tak předčasné.

9. Z těchto důvodů Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 o. s. ř.), v němž odvolací soud posoudí žalobcem uplatněný nárok z pohledu splnění všech podmínek § 2910 o. z. Právní názor uvedený v tomto rozsudku je závazný.