

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.10.2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, ECLI:CZ:NS:2001:25.CDO.2764.1999.1

Číslo: 72/2002

Právní věta:

Pro posouzení toho, zda prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není rozhodující, zda v době, kdy mu byl podíl nabídnut k výkupu, nabídl konkrétní zájemce o koupi prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu. Podstatné je porovnání ceny, případně dalších podmínek, za nichž došlo k prodeji jinému, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 18.10.2001

Spisová značka: 25 Cdo 2764/99

Číslo rozhodnutí: 72

Číslo sešitu: 9-10

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Spoluvlastnictví

Předpisy: § 140 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 605 předpisu č. 40/1964Sb.

§ 606 předpisu č. 40/1964Sb.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O b v o d n í s o u d pro Prahu 6 rozsudkem ze dne 23. 2. 1999 uložil žalovaným povinnost uzavřít s žalobkyní kupní smlouvu ve výroku uvedeného obsahu, podle níž žalobkyně kupuje od žalovaných jejich spoluvlastnické podíly na nemovitostech, zapsaných u Katastrálního úřadu P. na LV č. 177 pro obec P. 1, k. ú. H. - parcely č. 669 s objektem bydlení č. p. 235 a parcely č. 670, a to po 1/16 celku od prvních dvou žalovaných a 1/8 celku od žalovaných manželů H. za kupní cenu 2 x 637 500 Kč a 1 275 000 Kč. Současně bylo rozhodnuto o náhradě nákladů řízení. Soud prvního stupně při svém rozhodnutí vycházel ze zjištění, že kromě žalobkyně, která je podílovou spoluvlastnicí 3/4 předmětných nemovitostí, byly podílovými spoluvlastnicemi z 1/8 D. P. a z 1/8 M. P. Dopisem ze dne 26. 7. 1996 posledně jmenované nabídky žalobkyni své podíly ke koupi za cenu 1 275 000 Kč za každou 1/8 s tím, že nabídku činí před uskutečněním prodeje třetí osobě, že kupní smlouva bude podepsána nejpozději dne 30. 9. 1996 a že kupní ceny budou zaplacený v hotovosti před podpisem smlouvy. Přílohou nabídky byl znalecký posudek o ceně nemovitosti. Žalobkyně nabídku nepřijala a kupní smlouvou ze dne 18. 12. 1996 D. P. převedla svůj podíl za cenu 1 275 000 Kč na V. a J. P.,

každému po 1/16, a kupní smlouvou z téhož dne M. P. převedla svůj podíl za cenu 1 275 000 Kč na manžele H. do jejich bezpodílového spoluvlastnictví. Protože bylo zjištěno, že v době, kdy D. P. a M. P. učinily nabídku ke koupi podílů žalobkyni, jiného kupce neměly, dospěl soud prvního stupně k závěru, že ze strany D. P. a M. P. došlo k porušení předkupního práva žalobkyně, neboť neexistovala konkrétní třetí osoba, která by chtěla podíly na nemovitostech od M. P. a D. P. koupit. Jejich dopis žalobkyni ze dne 26. 7. 1996 proto není nabídkou ve smyslu §§ 140, 605 a 606 obč. zák. a následným převodem na žalované bylo předkupní právo porušeno. Jestliže zde není třetí osoba, která by nabídla odkoupení podílu, nemůže spoluvlastník, který nechce setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu, postupovat podle ustanovení § 606 obč. zák., nýbrž pouze podle ustanovení § 141 odst. 1 nebo ustanovení § 142 odst. 1 obč. zák., tedy zrušit a vypořádat podílové spoluvlastnictví dohodou nebo na základě žaloby rozhodnutím soudu.

K odvolání žalovaných M ě s t s k ý s o u d v Praze rozsudkem ze dne 24. 8. 1999 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku ve věci samé, ve výroku o náhradě nákladů řízení jej změnil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a shodně s ním dospěl k závěru, že ze strany původních spoluvlastnic došlo k porušení předkupního práva žalobkyně, protože v době jejich nabídky žalobkyni na odkoupení spoluvlastnického podílu neexistovala konkrétní třetí osoba, která by chtěla nemovitost odkoupit. Odvolací soud dovodil, že pokud je v § 606 obč. zák. uvedeno, že kdo je oprávněn věc koupit, „musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným“, je nutné tento požadavek doslovně vykládat k ochraně zbývajících spoluvlastníků tak, že v době nabídky k odkoupení spoluvlastnického podílu musí existovat třetí osoba, která učinila prodávajícím konkrétní nabídku odkoupení podílu za konkrétní cenu, která je v takové situaci reálnou, tržní cenou. Existence zájmu třetí osoby podle odvolacího soudu zaručuje, že cena uvedená v nabídce bude opravdovou cenou tržní, za niž lze v místě a čase konkrétní podíl odkoupit, aby zbývajcí spoluvlastník nebyl vystaven nerovnému nátlaku tržně neověřeného nastavení ceny podílu ze strany ostatních spoluvlastníků a mohl si vybrat, zda zůstane ve spoluvlastnictví s konkrétní osobou v nabídce uvedenou, či zda podíl odkoupí za cenu ověřenou tržním zájmem. Nelze proto nabídku M. P. a D. P. ze dne 26. 7. 1996 považovat za nabídku ve smyslu zákonných ustanovení, a to bez ohledu na to, že spoluvlastnický podíl byl posléze prodán za cenu v nabídce uvedenou i za splnění dalších tam uvedených podmínek. Odvolací soud ve výroku svého rozhodnutí připustil proti rozsudku dovolání k otázce možného odlišného výkladu pojmu „musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným“, obsaženého v ustanovení § 606 obč. zák., když tento pojem by mohl být vyložen i tak, že spoluvlastníkovi musí být učiněna nabídka koupě nemovitosti za „přiměřenou náhradu“, a teprve pokud nedojde k využití předkupního práva, by prodávající mohl nalézt kupce za cenu uvedenou v nabídce.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali všichni žalovaní dovolání.

Třetí žalovaný a čtvrtá žalovaná ve svém dovolání namítají, že soudy obou stupňů při rozhodování vycházely z nesprávného právního názoru. Podle dovolatelů nelze ze zákonného textu § 606 obč. zák. bez dalšího dovozovat nezbytnost existence konkrétní třetí osoby, která činí podílovému spoluvlastníku nabídku k odkoupení prodávaného podílu, v okamžiku, kdy tento prodávající spoluvlastník plní svou zákonnou povinnost nabídnout svůj podíl nejprve ostatním podílovým spoluvlastníkům. Dikce § 606 obč. zák. „kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným“ má na mysli především způsob určení kupní ceny při realizaci předkupního práva, a tato cena nabídnutá „někým jiným“ může být i cenou, která je v době nabídky reálně dosažitelná a nabízená na trhu nemovitostí v daném místě ze strany předem konkrétně neurčených osob – potencionálních kupujících (v daném případě takovou cenou kupní cena rozhodně byla). Ke konkrétnímu určení třetí osoby může dojít později tak, že s touto osobou bude uzavřena kupní smlouva za zcela identických podmínek, jaké byly popsány v nabídce. Ani ustanovení § 605 obč. zák. nevyžaduje jako náležitost nabídky konkrétní specifikaci osoby zájemce o koupi. Z hlediska

jazykového výkladu je podstatná skutečnost, že pokud zákonodárce požaduje při úpravě jiných institutů konkretizaci určité osoby, hovoří např. o „určitých osobách“, nikoliv o „někom jiném“. Pokud se pak má nabídka učinit „ohlášením všech podmínek“, je třeba podmínku chápat jako nejistou skutečnost, na kterou je vázána účinnost právního úkonu; je tedy nejisté, zda se prodej spoluvlastnického podílu třetí osobě uskuteční, popřípadě zda se taková osoba najde. Nabídku učiněnou dne 26. 7. 1996 je třeba považovat za dostatečné ohlášení podmínek vyžadovaných zákonem a její neplatnost by bylo možné dovozovat pouze tehdy, pokud by došlo k uzavření kupní smlouvy za změněných podmínek, což se v daném případě nestalo. Podle názoru dovolatelů jsou ustanovení o předkupním právu spoluvlastníků bezpochyby určena k ochraně spoluvlastníka, tuto ochranu však nelze neúměrně rozšiřovat, zejména na úkor práv prodávajícího spoluvlastníka. Výkladem prezentovaným v odůvodnění rozhodnutí soudů obou stupňů se navíc výkon předkupního práva spoluvlastníka dostává do rozporu s ustanovením článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Navrhují zrušení rozsudků soudů obou stupňů a vrácení věci soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

První a druhý žalovaní podali dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci, konkrétně otázky výkladu pojmu „musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným“. Slovní vazba „nabídnutou někým jiným“ je podle dovolatelů míněna ve vztahu k oprávněnému, tzn. že „někým jiným“ je i spoluvlastník, který nabídku činí. Pokud je dále v ustanovení § 605 obč. zák. uvedeno, že nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek, pak pojem „podmínky nabídky“ vyjadřuje, co se nabízí a za kolik, avšak nevyplývá z něj, že by nabídka musela obsahovat i označení toho, kdo je ochoten tyto podmínky splnit. Podle jejich názoru není žádného důvodu, aby spoluvlastník, který má jasnou představu o ceně, za jakou chce svůj spoluvlastnický podíl prodat, nejprve ji nabízel potencionálním zájemcům, a teprve když se takový zájemce našel, mohl by učinit nabídku spoluvlastníkovi. Takový postup by nutil spoluvlastníka, aby sháněl zájemce na koupi věci, kterou mu může prodat jen za té podmínky, že si ji za stejnou cenu nekoupí spoluvlastník. Navrhují zrušení rozsudku odvolacího soudu a vrácení věci k dalšímu řízení.

Žalobkyně se k oběma dovoláním vyjádřila tak, že souhlasí se skutkovými i právními závěry soudů obou stupňů, zejména s tím, že nabídka ze dne 26. 7. 1996 nebyla řádnou nabídkou a že její předkupní právo bylo porušeno. Zákonná formulace „kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným“ jednoznačně dává právo a povinnost spoluvlastníka reagovat na již učiněnou nabídku koupě spoluvlastnického podílu. Co se týče požadavku učinit nabídku oznámením všech podmínek, žalobkyně dovozuje, že je třeba této formulaci rozumět tak, že se jedná o oznámení obsahu kupní smlouvy, kterou má být spoluvlastnický podíl převáděn, tedy oznámení i konkrétní osoby kupce. Navíc osoba zájemce o koupi, a tedy potencionálního spoluvlastníka, je pro rozhodování oprávněné osoby velice podstatná, když ten který zájemce o koupi může pro spoluvlastníka znamenat různou míru ohrožení jeho spoluvlastnických vztahů a nároků z toho vyplývajících. Žalobkyně dále poukazuje na skutečnost, že podíly nebyly odkoupeny žalovanými v souladu s nabídkou, neboť podle nabídky měla být kupní cena zaplacená v hotovosti před podpisem kupní smlouvy, což se však v případě žalovaných nestalo. „Někým jiným“ nemůže být míněn i prodávající spoluvlastník, nýbrž osoba nabízející zaplacení kupní ceny. Navrhla zamítnutí dovolání.

Podle ustanovení části dvanácté, hlavy I, bodu 17. zákona č. 30/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, se dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vydaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2001) nebo vydaným po řízení provedeném podle dosavadních právních předpisů projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů (tj. podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. 12. 2000).

N e j v y š š í s o u d jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno včas, účastníkem řízení, řádně zastoupeným advokátem, a že dovolání je přípustné podle § 239 odst. 1

písm. o. s. ř., přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 242 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné. Proto rozsudky soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Jde-li o potvrzující rozsudek odvolacího soudu, je dovolání přípustné ve smyslu ustanovení § 239 odst. 1 o. s. ř., jestliže odvolací soud přípustnost dovolání svým výrokem vyslovil, a to s argumentem o zásadním významu právní stránky rozhodnutí. Takto založená přípustnost dovolání úzce souvisí s vymezením možného odvolacího důvodu, jímž je z povahy věci důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., tj. že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dané věci je přípustnost dovolání založena toliko výrokem odvolacího soudu, neboť nejde o žádný z případů přípustnosti podle ustanovení § 238 o. s. ř. Dovolání žalovaných je proto – kromě okolností uvedených v § 237 o. s. ř. (§ 241 odst. 3 písm. a/ o. s. ř.), příp. § 241 odst. 3 písm. b) o. s. ř. – přípustné pouze z důvodu podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř., a to v rozsahu té právní otázky, pro jejíž řešení bylo připuštěno.

O nesprávné právní posouzení ve smyslu § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. se jedná v případě, že odvolací soud věc posoudil podle nesprávného právního předpisu nebo že právní předpis nesprávně vyložil.

Vlastnické právo jako základní právní institut lze obecně charakterizovat jako právem zakotvenou možnost vlastníka v mezích stanovených právním řádem držet, užívat a nakládat svou věcí podle své úvahy a ve svém zájmu, a to mocí, která není závislá na existenci moci kohokoli jiného k téže věci a v téže době. Vlastnické právo všech vlastníků má zásadně stejný zákonný obsah a ochranu, nesmí být však zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy (srov. článek 11 Listiny základních práv a svobod). Spoluvlastnictví pak představuje situaci, kdy jedna věc, aniž je reálně rozdělena, patří více subjektům společně.

Podle ustanovení § 140 obč. zák. převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, 117). Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.

Zákonné předkupní právo podílových spoluvlastníků zavedl na našem území do občanského práva občanský zákoník z roku 1950 při současném zakotvení přednostního zákonného předkupního práva socialistických právnických osob. Do té doby úprava podílového spoluvlastnictví podle OZO z roku 1811, která na našem území platila až do 31. 12. 1950, předkupní právo mezi spoluvlastníky neznala. V OZO bylo předkupní právo upraveno pouze jako právo založené smlouvou, které se ve vztahu k nemovitostem zápisem do veřejných knih mohlo stát právem věcným. V období od účinnosti občanského zákoníku z roku 1964, který neupravoval předkupní právo mezi spoluvlastníky, byl podle ustanovení § 140 obč. zák. (před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.) k převodu podílu na jiného (kromě na spoluvlastníka nebo na vlastní potomky) vyžadován souhlas ostatních spoluvlastníků, bez něhož nebyl převod podílu platný. Tento požadavek se vztahoval jen na věci v osobním spoluvlastnictví, u věcí v soukromém vlastnictví se souhlas spoluvlastníků nevyžadoval (§ 492 odst. 1 obč. zák. v tehdy účinném znění).

Institut předkupního práva mezi spoluvlastníky je prostředkem omezujícím právo spoluvlastníka v jeho dispozici s majetkem – ve volné možnosti úplatně převést svůj spoluvlastnický podíl na třetí osobu. Podle současné právní úpravy předkupní právo mezi podílovými spoluvlastníky, které vyplývá přímo ze zákona a má věcně právní povahu, je trvalým omezením jedné ze tří nejvýznamnějších složek obsahu práva vlastnického – práva nakládat svou věcí, konkrétně převést ji na jiného. Působí vůči každému spoluvlastníku věci i jeho právním nástupcům a pro spoluvlastníka věci zakládá povinnost, aby v případě, že chce svůj podíl na věci zcizit, jej přednostně nabídl ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Jde o právní vztah, v němž právu jedné strany na přednostní nabídku ke koupi a

možnost jejího využití odpovídá povinnost strany druhé. Práva a tomu odpovídající povinnosti, jež tvoří obsah tohoto právního vztahu, jsou stanovena přímo zákonem a stejně jako v každém jiném právním vztahu, založeném a upraveném zákonem, nelze ani účastníkům tohoto vztahu ukládat další (jiné) povinnosti, než jaké zákon stanoví, nebo nad zákonný rámec jim zakládat další oprávnění. Meze ochrany práv jednotlivých spoluvlastníků pak nemohou být vykládány extenzivně tak, aby v zájmu zajištění ochrany zájmů jednoho spoluvlastníka byly ohrožovány či porušovány zájmy spoluvlastníka jiného, tj. musí existovat určitý vyvážený poměr ochrany jednotlivých spoluvlastnických práv.

Při nedostatku výslovné právní úpravy zákonného předkupního práva spoluvlastníků v části druhé občanského zákoníku, pojednávající o věcných právech, vychází se ve smyslu § 853 obč. zák. z analogické aplikace obecné právní úpravy předkupního práva, obsažené v části osmé občanského zákoníku, upravující právo závazkové, s tím, že ta ustanovení, jež se týkají pouze smluvního předkupního práva, nelze použít.

Rozhodnutí odvolacího soudu vychází z názoru, že je zákonným požadavkem ustanovení § 606 obč. zák., že v době nabídky k odkoupení spoluvlastnického podílu musí existovat třetí osoba, která učinila prodávajícímu konkrétní nabídku odkoupení věci za konkrétní cenu, a pokud taková třetí osoba v době nabídky neexistovala, nejednalo se o řádnou nabídku ve smyslu zákonných ustanovení. Z toho pak vyplývá závěr odvolacího soudu, že v daném případě – přestože spoluvlastnický podíl byl následně prodán jinému za kupní cenu a za podmínek v nabídce uvedených – došlo k porušení předkupního práva žalobkyně, neboť nabídka jim učiněná nebyla řádná. S odvolacím soudem je třeba souhlasit v tom, že převodem vlastnictví na třetí osobu bez předchozí řádné nabídky spoluvlastníkovi, je jeho předkupní právo porušeno. S názorem odvolacího soudu na výklad ustanovení § 606 obč. zák. se však dovolací soud neztotožňuje.

Podle § 605 obč. zák. není-li dohodnuta doba, do kdy má být prodej proveden, musí oprávněná osoba vyplatit movitost do osmi dnů, nemovitost do dvou měsíců po nabídce. Uplyne-li tato doba marně, předkupní právo zanikne. Nabídka se vykoná ohlášením všech podmínek; jde-li o nemovitost, musí být nabídka písemná.

V první větě tohoto ustanovení je vymezena doba, v níž může oprávněná osoba své právo přednostní koupě vykonat, a zároveň způsob, jakým musí reagovat na nabídku k výkupu, chce-li úspěšně uplatnit své předkupní právo a věc koupit – tj. musí nabídnutou věc „vyplatit“.

Třetí věta stanoví, jak se vykoná tzv. nabídka k výkupu, učiněná závaznou osobou. Nabídka je jednostranný právní úkon adresovaný oprávněnému a kromě obecných náležitostí vyžadovaných zákonem pro právní úkony (§ 37 obč. zák.) a pro návrhy na uzavření smlouvy (§ 43a obč. zák. – zejména závaznost nabídky) musí obsahovat oznámení všech podmínek, za kterých závazaný nabízí svou věc ke koupi, tj. vedle podstatných náležitostí kupní smlouvy, jako je předmět koupě a cena věci, i další podmínky či požadavky, za nichž má dojít k prodeji, a musí být dodržena písemná forma.

Podle § 606 obč. zák., kdo je oprávněn koupit věc, musí zaplatit cenu nabídnutou někým jiným, není-li dohodnuto jinak. Nemůže-li věc koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo zanikne.

Vzhledem k tomu, že k přijetí nabídky dochází „vyplacením“ věci, je zde stanoveno, jaká cena musí být oprávněným ve lhůtě zaplacená: nebyla-li cena předem dohodnuta, jde o „cenu nabídnutou někým jiným“. Pojem „cena nabídnutá někým jiným“ je v ustanovení § 606 obč. zák. použit v souvislosti s povinností oprávněného, který – chce-li své předkupní právo vykonat a tedy nabídku přijmout – musí vyhovět podmínkám obsaženým v nabídce, jež mu činí nikoliv někdo jiný, nýbrž ten, kdo je z předkupního práva závazán, tedy prodávající spoluvlastník. Toto ani jiné ustanovení

neukládá prodávajícímu povinnost sdělit oprávněnému totožnost osoby, která mu nabídla odkoupení věci za konkrétní cenu, a označení osoby zájemce o koupi není ani zákonem stanoveno jako nezbytná náležitost nabídky, bez níž by tento úkon nebyl perfektní. Obsahové a formální náležitosti, jež musí splňovat řádná nabídka k výkupu, jsou totiž v zákoně (na rozdíl od dřívější právní úpravy předkupního práva v OZO) stanoveny (§ 605 obč. zák.). Obsahem řádné nabídky musí být ty podmínky, za nichž má dojít k prodeji mezi povinným a oprávněným z předkupního práva a jejichž splněním může oprávněný své předkupní právo vykonat, přičemž označení konkrétní osoby, jež projevila zájem případně věc odkoupit, není ani podmínkou nabídnutou vedle ceny. Zákon také nezakládá takové omezení smluvní svobody prodávajícího, že by po nevyužití zákonného předkupního práva byl vázán k prodeji tomu zájemci, který mu předtím určitou kupní cenu nabídl. Ustanovení § 605 ani § 606 obč. zák. tedy neupravuje postup při realizaci předkupního práva v tom smyslu, že ten, kdo chce prodat svou věc, k níž se váže předkupní právo jiného, by před nabídkou oprávněnému musel mít sjednanu kupní cenu s jinou osobou.

Z hlediska výkonu předkupního práva je rozhodující, zda ten, kdo je oprávněn věc koupit, zaplatil ve lhůtě cenu, za niž mu byla věc nabídnuta ke koupi prodávajícím spoluvlastníkem. Je tedy vázán pouze cenou (popř. dalšími podmínkami vedle ceny) uvedenou v nabídce prodávajícího, neboť zaplacením právě této ceny může své předkupní právo vykonat.

Odvolačím soudu je třeba přisvědčit v tom, že je smyslem ustanovení § 606, aby cena, kterou musí oprávněný vyplatit, chce-li své předkupní právo vykonat, byla cenou tržní, reálně dosažitelnou v daném místě a čase (tzv. cenu obvyklou), a nikoliv cenou smyšlenou, fiktivní. Cena nabídnutá někým jiným má vystihnout, kolik je kupec v daném místě a čase ochoten za věc dát. Jde tedy o způsob určení ceny, za niž je věc nabízena ke koupi oprávněnému a za niž je prodávající zavázán věc mu prodat, pokud oprávněný využil své právo přednostní koupě, a zároveň, za niž (minimálně) může svou věc prodat jinému. Učiněním nabídky vzniká totiž prodávajícímu závazek - v případě nezájmu oprávněného - neprodat věc jinému za podmínek pro kupujícího výhodnějších, než jaké byly nabídnuty spoluvlastníkovi.

Prodávající může svou nabídkovou povinnost splnit nejdříve v okamžiku, kdy si opatřil podklady pro stanovení reálné kupní ceny v daném místě a čase (pouhý záměr věc prodat k řádné nabídce nestačí), a nejpozději do doby, než uzavře závaznou kupní smlouvu s třetí osobou. V tomto období podle toho, v jakém stadiu se nachází realizace prodeje, se utváří cena, za niž je věc nabídnuta k výkupu: cena již s potenciálním kupcem dohodnutá nebo jím nabídnutá, nebo reálná tržní cena, kterou chce vlastník realizovat bez ohledu na konkrétního kupujícího.

Zda cena (popř. včetně dalších podmínek) uvedená v nabídce je cenou „nabídnutou někým jiným“, se projeví až v případě prodeje někomu jinému a odvíjí se od toho, zda cena uvedená v nabídce spoluvlastníkovi je či není méně výhodná než cena, za niž byla věc jinému prodána. Z hlediska, zda prodejem jinému bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, není proto rozhodující, zda cena uvedená v nabídce spoluvlastníku byla prodávajícímu někým nabídnuta již v době, kdy činil nabídku k výkupu, nýbrž rozhodující je porovnání ceny, příp. dalších podmínek, za nichž došlo k převodu na jiného, s tím, za jakou cenu a za jakých dalších podmínek nabídl předtím povinný spoluvlastník prodej oprávněnému.

Samotnou okolností, že v době učiněné nabídky k výkupu zde neexistovala konkrétní osoba nabízející prodávajícímu spoluvlastníku kupní cenu, není předkupní právo ostatních spoluvlastníků porušeno, nehledě k tomu, že ani prodávající spoluvlastník není vázán k prodeji tomu, kdo mu předtím koupil za určitou cenu nabídl, nýbrž je vázán tím, že na třetí osobu nepřevéde svůj podíl za cenu či dalších podmínek pro ni výhodnějších, než jaké uvedl v nabídce oprávněnému. Cena nabídnutá někým jiným se totiž neváže k osobě potenciálního kupce, ale k ceně, za niž lze v daném čase a místě prodej realizovat. Došlo-li k prodeji osobě nikoliv blízké za cenu a dalších podmínek uvedených v předchozí

nabídce oprávněnému, který ji nevyužil, je zřejmé, že taková cena je v daném místě a čase cenou nejen reálně dosažitelnou, ale byla i reálně dosažena.

K porušení předkupního práva spoluvlastníka z důvodu, že cena uvedená v nabídce oprávněnému není „cenou nabídnutou někým jiným“, dochází, jestliže byl podíl prodán třetí osobě za cenu jinou (pro ni výhodnější), než jaká byla spoluvlastníkovi předem nabídnuta, nikoliv tím, že v době nabídky zde nebyl konkrétní zájemce o koupi.

V dané věci, jak vyplývá ze skutkových zjištění, podílové spoluvlastnice D. P. a M. P. se dopisem ze dne 26. 7. 1996, označeným jako „Prodej spoluvlastnického podílu - nabídka“ obrátily na žalobkyni jako většinovou spoluvlastnici shora uvedených nemovitostí s tím, že se rozhodly svoje podíly prodat, a jelikož jsou si vědomy omezení smluvní volnosti vyplývající pro ně jako pro prodávající, činí žalobkyni nabídku, aby odkoupila jejich spoluvlastnický podíl. Kupní cena každé 1/8 nemovitostí je 1 275 000 Kč, kupní ceny budou zaplacený v hotovosti před podpisem kupní smlouvy, která bude podepsána nejpozději dne 30. 9. 1996. Žalobkyně svého předkupního práva nevyužila a podíly byly prodány žalovaným za cenu v dopise uvedenou.

Soudy obou stupňů vyslovily názor, že písemná nabídka ze dne 26. 7. 1996 není řádnou nabídkou povinné osoby osobě oprávněné k odkoupení spoluvlastnického podílu, neboť zde není uvedena osoba třetí, která má zájem podíl odkoupit, a navíc bylo v řízení zjištěno, že prodávající spoluvlastnice v této době ani zájemce o koupi neměly. Soudy proto dovodily, že došlo k porušení předkupního práva žalobkyně. Z toho, co bylo shora uvedeno vyplývá, že tento názor není správný.

Závěr, že nabídka nebyla řádná, znamená, že taková nabídka nemůže vyvolat zákonem předpokládané účinky. V tom případě však - i kdyby včasným zaplacením kupní ceny uvedené v nabídce oprávněný nabídku přijal - jeho předkupní právo by nebylo vykonáno, jestliže by dodatečně vyšlo najevo, že tuto cenu neměl prodávající spoluvlastník podloženu konkrétní nabídkou někoho jiného. Zda nabídka byla řádná, se však neodvíjí od toho, zda v době nabídky zde byl nějaký potencionální zájemce o koupi nabízející cenu, ale od toho, zda v ní byly uvedeny veškeré podmínky, za nichž byl spoluvlastnický podíl následně převeden na jiného. Ostatně prodávající může mít neomezený počet nabídek k prodeji za různé ceny, z nichž každá by - podle doslovného výkladu - byla „cenou nabídnutou někým jiným“. Pokud za podmínek nabídnutých oprávněnému nedošlo k výkonu jeho předkupního práva a za stejných podmínek byla pak věc převedena na jiného, nejde o porušení předkupního práva jen z toho důvodu, že cena uvedená v nabídce k výkupu vycházela ze znaleckého posudku. Zda cena nabídnutá spoluvlastníku je cenou reálnou, za niž lze v daném místě a čase věc skutečně prodat, nevyplývá z nezávazného zájmu třetí osoby, ale z faktu, zda za tuto cenu v daném místě a čase byla věc prodána jinému, a je přitom lhostejno, zda cena uvedená v nabídce vycházela z nabídky konkrétního zájemce o koupi či ze znaleckého posudku.

Z uvedeného je zřejmé, že je dovolací důvod podle § 241 odst. 3 písm. d) o. s. ř. naplněn; dovolací soud proto rozsudek soudů obou stupňů zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243b odst. 1, 2 o. s. ř.).