

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.08.2009, sp. zn. 33 Cdo 603/2008, ECLI:CZ:NS:2009:33.CDO.603.2008.1

**Číslo:** 75/2010

**Právní věta:** Nárok spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby zákonné předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 31.08.2009

**Spisová značka:** 33 Cdo 603/2008

**Číslo rozhodnutí:** 75

**Číslo sešitu:** 7-8

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:**

**Předpisy:**

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

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Rozhodnutím ze dne 20. 6. 2007 M ě s t s k ý s o u d v Praze potvrdil ve věci samé a ve výroku o nákladech řízení státní rozsudek ze dne 18. 12. 2006, kterým O b v o d n í s o u d pro Prahu 1 uložil žalované povinnost uzavřít s žalobcem smlouvu o prodeji spoluvlastnického podílu specifikovaných nemovitostí, ve výroku o nákladech řízení účastníků jej změnil a rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení. Se skutkovým stavem, který vyplynul z řízení před soudem prvního stupně, se odvolací soud ztotožnil a uzavřel, že právo vykoupit spoluvlastnický podíl poměrně podle velikosti podílů zájemců o něj zahrnuje celý nabízený podíl, nikoliv jen jeho poměrnou část, která na zájemce mezi ostatními spoluvlastníky původně připadala, „takže přesahující část podílu by mohla být nabídnuta ke koupi třetí osobě.“ Protože v projednávaném případě poměr podílů tří spoluvlastníků (z původních patnácti), kteří využili předkupního práva, ve vztahu k nabízenému podílu jako celku činí procentuálně 60 %, 37 % a 3 %, je nárok žalobce (požadujícího ostatně menší část než tu, která na něho podle poměru jeho podílu připadá) opodstatněný.*

Dovoláním, jímž rozhodnutí odvolacího soudu napadla, žalovaná prostřednictvím dovolacího důvodu uvedeného v § 241a odst. 2 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů, vytýká nesprávné právní posouzení věci, konkrétně výklad ustanovení § 140, věty druhé, zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Podle dovolatelky je každý ze spoluvlastníků nositelem zákonného předkupního práva ke zcizovanému podílu vždy jen v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na celé věci. Jestliže všichni spoluvlastníci uplatní (řádne a včas) předkupní právo, nečiní interpretace zmíněného ustanovení problém; v

takovém případě se uplatní dohoda o rozsahu předkupního práva ke zcizovanému podílu, která nemusí respektovat jejich dosavadní spoluvlastnické podíly, a výkupu podléhá skutečně celý podíl. Pokud však – jako je tomu v projednávané věci – vykonají předkupní právo jen někteří spoluvlastníci, umožňuje jim zákon vykoupit jen tu část podílu, která svým rozsahem odpovídá rozsahu jejich spoluvlastnického podílu na celé věci v době, kdy zavázaný spoluvlastník vykoná nabídku k prodeji. „Uprázdňená část“ zcizovaného spoluvlastnického podílu, pokračuje dovolatelka, nepřirůstá (poměrně podle jejich velikosti) k podílům spoluvlastníků, kteří předkupní právo uplatnili, ale stává se předmětem volné dispozice spoluvlastníka. Tomu odpovídá i to, že až do uplynutí prekluzivní lhůty stanovené v § 605 obč. zák. trvá, v rozsahu jeho podílu na celé věci, zákonné předkupní právo každého z oprávněných spoluvlastníků, takže nelze v této lhůtě současně „uskutečnit (provést) přednostní prodej celého zcizovaného spoluvlastnického podílu pouze mezi některé spoluvlastníky (či jen jednomu z nich) a zároveň podle zákona vyčkat na uplatnění předkupního práva těch spoluvlastníků, kteří tak dosud neučinili.“ Závěrem žalovaná navrhl, aby dovolací soud zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se ve vyjádření ztotožnil s právními závěry odvolacího soudu. Souhlasí s tím, že dohodu o výkonu předkupního práva mohou uzavřít jen ti spoluvlastníci, kteří chtějí podíl koupit, a proto uplatnili předkupní právo; pokud se nedohodnou, přiznává jim zákon právo vykoupit celý podíl poměrně podle velikosti svých podílů. Předkupní právo lze uplatnit nejpozději v průběhu smluvené nebo zákonné lhůty, to znamená, že v této lhůtě musí být zaplacen cena podílu, nikoli i uzavřena kupní smlouva. Navrhl, aby dovolací soud dovolání odmítl, popřípadě zamítl.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud věc projednal podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 30. 6. 2009 (čl. II, bod 12. zákona č. 7/2009 Sb.).

Dovolání, přípustné podle § 237 odst. 1 písm. b) o. s. ř. (soud prvního stupně byl vázán právním názorem odvolacího soudu, který jeho v pořadí první rozsudek zrušil), opodstatněné není.

Protože vady vyjmenované v ustanovení § 229 odst. 1, odst. 2 písm. a), b) a odst. 3 o. s. ř., jež by řízení činily zmatečným, ani jiné vady řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), k nimž je dovolací soud podle ustanovení § 242 odst. 3, věty druhé, o. s. ř. povinen přihlédnout z úřední povinnosti, v dovolání namítány nejsou a nevyplývají ani z obsahu spisu, a protože je dovolací soud uplatněným dovolacím důvodem včetně jeho obsahového vymezení vázán (§ 242 odst. 3, věta první, o. s. ř.), je předmětem dovolacího přezkumu výklad ustanovení § 140, věty druhé, obč. zák., který zaujal odvolací soud.

Právní posouzení je ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Z hlediska skutkového vycházel odvolací soud z následujícího (dovolatelkou nenapadeného) zjištění.

Dopisem ze dne 22. 7. 1999 nabídl KINOS ostatním spoluvlastníkům k odkoupení podíl ve výši 2080/10000 nemovitostí v katastrálním území N. M., obci P., zapsaných na listu vlastnictví 583 (budov č.p. 980, 978, pozemků parc. č. 138, 139) a podíl ve výši 835/10000 nemovitostí v katastrálním území N. M., obci P., zapsaných na listu vlastnictví 1331 (budovy č.p. 962, pozemku parc. č. 137). Z patnácti spoluvlastníků předmětných nemovitostí uplatnili předkupní právo tři. Žalobce v dvouměsíční lhůtě podle § 605, věty první, obč. zák. zaplatil částku 449 730 Kč, poslal

nabízejícímu spoluvlastníku i návrh na uzavření kupní smlouvy, který však přijat nebyl. Další dva spoluvlastníky KINOS uspokojil; OSPKOP prodal podíl ve výši 85/10000 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 583 a podíl ve výši 36/10000 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 1331, APZ prodal podíl ve výši 9/100000 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 583 a podíl ve výši 4/100000 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 1331. Dne 10. 11. 1999 pak KINOS (prodávající) a žalovaná (kupující) uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem byl podíl ve výši 461/100000 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 583 a podíl ve výši 166/100000 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví 1331.

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 (§ 140 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 (§ 605 obč. zák.).

Předkupní právo podílových spoluvlastníků je založeno přímo zákonem. Protože ustanovení § 140 obč. zák. další úpravu práv a povinností při nakládání se spoluvlastnickými podíly neobsahuje, je nezbytné aplikovat ustanovení § 602 až § 606 obč. zák., která upravují vztahy obsahem a účelem nejblíže věcnému předkupnímu právu spoluvlastníků (§ 853 obč. zák.).

Předkupní právo omezuje spoluvlastníka v nakládání s jeho podílem v tom smyslu, že je povinen - nejde-li o převod osobě blízké - podíl přednostně nabídnout všem zbývajícím spoluvlastníkům bez ohledu na velikost jejich spoluvlastnických podílů. Nabídku k výkupu obsahující oznámení všech podmínek, za kterých se podíl nabízí ke koupi, musí zavázaný spoluvlastník učinit všem ostatním spoluvlastníkům; lhůta k vykonání práva přednostní koupě, tj. k vyplacení ceny podílu, běží každému z oprávněných spoluvlastníků od doručení (řádné) nabídky (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. [25 Cdo 2764/99](#), uveřejněný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 9-10/2002 pod č. 72). S podílem může zavázaný spoluvlastník „volně“ nakládat, tedy zcizit ho třetí osobě, až poté, co uplynula lhůta podle § 605, věty první, obč. zák. posledního z oslovených spoluvlastníků, aniž bylo předkupní právo vykonáno. Protože vykonání předkupního práva - jak již bylo shora řečeno - představuje vyplacení ceny podílu uvedené v nabídce, platí, že zavázaný spoluvlastník prodejem podílu třetí osobě poruší předkupní právo, byl-li podíl včas (ve lhůtě plynoucí některému z oprávněných spoluvlastníků) a řádně (v plné výši) vyplacen. Není přitom rozhodující, který z oprávněných spoluvlastníků cenu podílu vyplatil, stejně tak není podstatné, zda cena byla vyplacena jednorázově nebo (postupně) několika spoluvlastníky ve výši, která na ně s ohledem na velikost jejich podílů připadá.

Dohodu o výkonu předkupního práva, s níž počítá druhá věta ustanovení § 140 obč. zák., mohou po vykonání nabídky ohlášením všech podmínek uzavřít všichni oprávnění spoluvlastníci; nejde totiž o hospodaření se společnou věcí, takže rozhodování na základě principu majorizace je vyloučeno (§ 139 obč. zák.). Nebylo-li takové dohody - jako v souzené věci -, právo vykoupit podíl svědčí těm z oprávněných spoluvlastníků, kteří o koupi mají zájem a předkupní právo skutečně vykonali. Protože nabídka zavázaného spoluvlastníka se vztahuje na celý podíl, který zamýšlí zcizit, je z titulu zákonného předkupního práva oprávněným spoluvlastníkům, kteří zájem relevantním způsobem projeví, k dispozici opět celý podíl. Z toho vyplývá, že potenciální nárok těch spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ těm spoluvlastníkům, kteří nabídku k výkupu (včas a řádně) přijali. Že si podíl zavázaného spoluvlastníka vypořádají poměrně podle velikosti svých podílů na věci (takže žádná část podílu není zcizitelná zavázaným spoluvlastníkem třetí osobě) již bez dalšího vyplývá ze zákona.

K argumentaci týkající se trvání zákonného předkupního práva, kterou dovolatelka (nepřiléhavě) podpořila svůj názor na určení vzájemného poměru oprávněných spoluvlastníků při vykoupení podílu, je třeba připomenout, jakým způsobem se předkupní právo realizuje; v prekluzivní lhůtě stanovené v § 605, větě první, obč. zák. je nezbytné cenu podílu ohlášenou v nabídce vyplatit, nikoliv (i) přijmout návrh na uzavření kupní smlouvy (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 10. 5. 2006, sp. zn. [I. ÚS 156/05](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2007, sp. zn. [22 Cdo 1996/2005](#)). Je-li právo přednostního výkupu podílu (řádně a včas) vykonáno, není uzavření smlouvy (smluv) o převodu podílu nemovitostí mezi oprávněnými spoluvlastníky a zavázaným spoluvlastníkem časově limitováno jinak, než úpravou provedenou ustanoveními § 43a a násl. obč. zák.

Lze uzavřít, že správnost právního posouzení věci se dovolatelce uplatněnými argumenty zpochybnit nepodařilo, dovolání je tudíž nedůvodné a Nejvyšší soud je proto, aniž nařizoval jednání (§ 243a odst. 1, věta první, o. s. ř.), zamítl (§ 243b odst. 2, část věty před středníkem, o. s. ř.).