Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008, ECLI:CZ:NS:2010:33.CDO.3371.2008.1

Číslo: 71/2011

Právní věta:

Tříletá promlčecí doba k uplatnění práva podílového spoluvlastníka, jehož předkupní právo bylo porušeno, domáhat se na nabyvateli, aby mu spoluvlastnický podíl na nemovitosti nabídl ke koupi, začíná běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy, jíž bylo předkupní právo porušeno.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 25.11.2010

Spisová značka: 33 Cdo 3371/2008

Číslo rozhodnutí: 71

Číslo sešitu: 6

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Předkupní právo, Promlčení

Předpisy: § 100 obč. zák.
§ 101 obč. zák.
§ 140 věta první obč. zák.
§ 603 odst. 3 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d v Olomouci rozsudkem ze dne 5. 4. 2007 zamítl žalobu, aby žalovaná byla povinna uzavřít se žalobcem kupní smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu o velikosti ideálních 3 pozemku parc. č. 509/7, ostatní plochy o výměře 202 m2, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště O. na LV č. 1146 pro katastrální území Ch., obec O., za kupní cenu 49 008 Kč (blíže specifikovaného znění); současně rozhodl o nákladech řízení účastníků a státu.

K r a j s k ý s o u d v Ostravě – pobočka v Olomouci rozsudkem ze dne 4. 3. 2008 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Oba soudy vyšly ze zjištění, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parc. č. 509/7, ostatní plochy o výměře 202 m2, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště O. na LV č. 1146 pro katastrální území Ch., obec O. – dále též

„předmětný pozemek“, resp. „pozemek“ (žalobce v rozsahu ideální 1 a žalovaná v rozsahu ideálních 3). Žalovaná svůj spoluvlastnický podíl nabyla kupními smlouvami uzavřenými dne 13. 8. 2003 s V. G., J. R., J. R., L. M. a J. M., kteří byli spolu se žalobcem podílovými spoluvlastníky předmětného pozemku. Na žalovanou tak převedla spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku V. G. o velikosti ideálních 2/8 za kupní cenu 16 336 Kč (vklad práva byl zapsán v katastru nemovitostí dne 23. 10. 2003), J. R. o velikosti ideální 1/8 za kupní cenu 8168 Kč (vklad práva byl zapsán v katastru nemovitostí dne 20. 10. 2003), J. R., L. M. a J. M. každý o velikosti ideální 1/8 a za kupní cenu 8168 Kč (vklad práva byl u těchto smluv zapsán 21. 10. 2003). Žádný z nich nenabídl před uzavřením kupní smlouvy s žalovanou svůj spoluvlastnický podíl žalobci. U všech kupních smluv právní účinky vkladu nastaly dne 13. 8. 2003. Žalobce podal žalobu u soudu dne 23. 10. 2006.

Z takto zjištěného skutkového stavu věci soud prvního stupně dovodil, že podíloví spoluvlastníci předmětného pozemku porušili zákonné předkupní právo žalobce k jejich jednotlivým spoluvlastnickým podílům, jelikož nesplnili povinnost vyplývající pro ně z § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění v tu dobu platném. Žalobě však nevyhověl, neboť žalovaná úspěšně uplatnila námitku promlčení. S odkazem na odbornou literaturu (Švestka, J., Jehlička, O., Škárová, M., Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník, komentář. 10. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, str. 275-276), na rozhodnutí publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 50/85 a na rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 32 Odo 568/2002, vyslovil právní názor, že právo dovolat se relativní neplatnosti kupní smlouvy, popř. nahrazení projevu vůle nabyvatele práva (§ 161 odst. 3 o. s. ř.) z důvodu porušení zákonného předkupního práva spoluvlastníka se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době podle § 101 obč. zák. V druhém z uvedených případů počíná běh promlčecí doby až věcněprávními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, tedy dnem, kdy nastaly právní účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a nikoliv až dnem, kdy byl vklad tohoto práva fakticky zapsán do katastrálních operátů. Zároveň dovodil, že v daném případě nárok uplatnit předkupní právo dospěl 13. 8. 2003, kdy byly uzavřeny kupní smlouvy, jimiž bylo předkupní právo porušeno. Předkupní právo bylo totiž porušeno již uzavřením kupních smluv, kdy vznikl právní důvod, který je základem porušení předkupního práva; okamžik, kdy bylo porušeno předkupní právo, nelze posouvat až do dne zápisu (vkladu) vlastnického práva do katastru nemovitostí, neboť se jedná již o modus, kterým se úředně završuje soukromoprávní úkon. Tříletá promlčecí doba tudíž začala běžet 14. 8. 2003 a její konec připadl na 13. 8. 2006. Byla-li žaloba podána dne 23. 10. 2006, stalo se tak po marném uplynutí promlčecí doby.

Odvolací soud s poukazem na judikaturu Nejvyššího soudu (rozhodnutí ze dne 15. 4. 2003, sp. zn. 32 Odo 568/2002, ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 21 Cdo 2727/2004, a ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 21 Cdo 948/2006) akceptoval právní názor soudu prvního stupně, že v posuzovaném případě tříletá promlčecí doba začala běžet nikoli od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nýbrž ode dne následujícího po dni, kdy byly uzavřeny jednotlivé kupní smlouvy, tj. ode dne 14. 8. 2003, a že právo žalobce – vzhledem k datu podání žaloby – se tudíž promlčelo.

Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Zásadní právní význam napadeného rozhodnutí spatřuje v řešení otázky začátku běhu promlčecí doby k uplatnění práva podílového spoluvlastníka, jehož předkupní právo bylo porušeno, domáhat se na nabyvateli, aby mu spoluvlastnický podíl nabídl ke koupi ve smyslu § 603 odst. 3 obč. zák. Namítá, že závěry zaujaté v rozsudku Nejvyššího soudu, sp. zn. 32 Odo 568/2002, na který odvolací soud odkazuje, není možno vztáhnout na posuzovanou věc, neboť ve zmiňovaném rozhodnutí byla řešena otázka začátku běhu promlčecí doby k uplatnění práva namítat relativní neplatnost smlouvy, jíž bylo porušeno předkupní právo. Má za to, že oprávněný, jehož předkupní právo bylo porušeno, se může na nabyvateli domáhat, aby mu nabídl věc ke koupi, až v okamžiku, kdy se nabyvatel stane jejím vlastníkem, tedy kdy je vklad jeho (spolu)vlastnického práva do katastru nemovitostí zapsán. Teprve tehdy lze nabyvatele vyzvat k uzavření kupní smlouvy za stejných

podmínek, za jakých spoluvlastnický podíl nabyl od spoluvlastníka, který předkupní právo porušil. Za rozhodující přitom považuje okamžik provedení zápisu vkladu práva nabyvatele, a nikoli okamžik, kdy nastanou jeho právní účinky. Protože právní účinky nastanou zpravidla zpětně, nelze vyloučit situaci, kdy katastrální úřad rozhodne o vkladu vlastnického práva s prodlevou tří let, takže osoba z předkupního práva oprávněná by při právním názoru odvolacího soudu neměla již možnost se porušení předkupního práva bránit. Jestliže by byla žaloba podána v době před zápisem vlastnického práva nabyvatele do katastru nemovitostí, musela by být zamítnuta pro předčasnost v důsledku nesplnění podmínky „actio nata". Dokud nedojde k zápisu do katastru nemovitostí, nemá oprávněná osoba ani možnost zjistit relevantní údaje k uplatnění práva podle § 603 odst. 3 obč. zák. Žalobce dovolacímu soudu dále vytkl, že se nezabýval jeho jednotlivými námitkami uplatněnými v odvolání, a tím zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Z uvedených důvodů navrhuje napadené rozhodnutí zrušit a věc vrátit odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

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 :

V řízení o dovolání bylo postupováno podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění do 30. 6. 2009 (srovnej článek II. bod 12 zákona č. 7/2009 Sb.).

Podle § 236 odst. 1 o. s. ř. lze dovoláním napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští.

Protože v posuzovaném případě odvolací soud napadeným rozsudkem potvrdil v pořadí první rozsudek soudu prvního stupně, může být přípustnost dovolání zvažována jen v intencích § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je dovolání přípustné proti rozsudku odvolacího soudu a proti usnesení odvolacího soudu, jimiž bylo potvrzeno rozhodnutí soudu prvního stupně, jestliže dovolání není přípustné podle písmena b) a dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam.

Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena, nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.).

Ze znění citovaných ustanovení vyplývá, že dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. je přípustné pouze k řešení právních otázek, navíc takových, které se vyznačují zásadním významem (tj. těch, které jsou určující nejen pro konkrétní spor, ale mají dopad na případy obdobné povahy).

Jelikož dovolací soud nemá poznatky o tom, že prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. předložená právní otázka promlčení práva spoluvlastníka nemovitosti, jehož předkupní právo bylo porušeno, domáhat se po nabyvateli nabídnutí spoluvlastnického podílu ke koupi, byla řešena, přičemž její vyřešení má dopad do širšího kontextu soudní praxe, má napadené rozhodnutí zásadní právní význam a dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř.

Právní posouzení věci je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, nebo ze skutkových zjištění vyvodil nesprávné právní závěry.

Podle § 140, věty první, obč. zák. převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké (§ 116, § 117 obč. zák.).

Podle § 603 odst. 3 obč. zák. bylo-li předkupní právo porušeno, může se oprávněný buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno.

Podle § 100 odst. 1, věty první, obč. zák. právo se promlčí, jestliže nebylo vykonáno v době v tomto zákoně stanovené (§ 101 až § 110 obč. zák.).

Podle § 101 obč. zák. pokud není v dalších ustanoveních uvedeno jinak, je promlčecí doba tříletá a běží ode dne, kdy právo mohlo být vykonáno poprvé.

Předkupní právo podílových spoluvlastníků je založeno zákonem a jako takové má věcněprávní povahu; působí tudíž i vůči třetím osobám. Jestliže povinná osoba (jeden z podílových spoluvlastníků) věc převede, aniž ji nabídne oprávněnému (dalšímu podílovému spoluvlastníku), a poruší tím předkupní právo, nemá to za následek absolutní neplatnost smlouvy, na jejímž základě nabyvatel věc získal. Oprávněný má možnost se dovolat relativní neplatnosti této smlouvy (§ 40a obč. zák.) anebo se domáhat na nabyvateli (novém podílovém spoluvlastníku), aby mu věc nabídl ke koupi podle § 603 odst. 3 obč. zák. Na základě výzvy oprávněného vzniká nabyvateli spoluvlastnického podílu právní povinnost nabídnout oprávněnému věc ke koupi za stejných podmínek, za kterých ji sám nabyl. Nesplní-li nabyvatel tuto povinnost, může se oprávněný domáhat žalobou u soudu, aby byl projev vůle nabyvatele učinit mu nabídku ke koupi spoluvlastnického podílu, resp. uzavřít kupní smlouvu odpovídajícího znění, nahrazen soudním rozhodnutím (§ 161 odst. 3 o. s. ř.). Právní mocí rozsudku nahrazujícího prohlášení vůle je kupní smlouva uzavřena (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000, publikovaný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, vydávaném nakladatelstvím C. H. Beck, pod č. C 578, a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1875/2005, publikovaný v časopise Soudní rozhledy, 2008, č. 4).

Otázkou promlčení práva podílového spoluvlastníka uplatnit námitku relativní neplatnosti smlouvy, jíž byl spoluvlastnický podíl převeden na jiného, aniž bylo respektováno předkupní právo, se Nejvyšší soud zabýval v odvolacím soudem zmiňovaném rozsudku ze dne 15. 4. 2003, sp. zn. 32 Odo 568/2002, jehož závěry obstály i v ústavní rovině (srovnej usnesení ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. IV. ÚS 361/03, jímž Ústavní soud ústavní stížnost proti tomuto rozhodnutí odmítl). V něm formuloval právní závěr, že právo dovolat se relativní neplatnosti kupní smlouvy z důvodu porušení zákonného předkupního práva podílového spoluvlastníka se promlčuje v obecné tříleté promlčecí době (§ 101 obč. zák.), která počíná běžet dnem, kdy byla uzavřena kupní smlouva, jíž bylo předkupní právo porušeno, a že počátek běhu promlčecí doby nelze posouvat až do dne zápisu (vkladu) práva do katastru nemovitostí. Nejvyšší soud tímto rozhodnutím navázal na závěry vyjádřené již dříve ve Zhodnocení „K výkladu některých ustanovení novel zákona o rodině, občanského zákoníku, občanského soudního řádu a notářského řádu z roku 1982“, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 50/1985. V něm byl vysloven závěr, že promlčecí doba podle § 101 obč. zák. u práva dovolat se relativní neplatnosti právního úkonu pro některý z důvodů stanovených v § 40a obč. zák. začíná běžet dnem, kdy došlo k uzavření právního úkonu, a to i při právních úkonech, které ke své účinnosti vyžadují rozhodnutí příslušného orgánu nebo registraci státním notářstvím. Takové rozhodnutí není předpokladem platnosti právního úkonu, ale jen podmínkou jeho účinnosti. Oprávněný se může dovolat relativní neplatnosti právního úkonu ještě před rozhodnutím příslušného orgánu nebo před registrací státním notářstvím; ty nemají vliv na běh promlčecí doby pro uplatnění námitky relativní neplatnosti.

Žalobci lze přisvědčit, že uvedené závěry přijaté ve vztahu k promlčení práva podílového spoluvlastníka dovolat se relativní neplatnosti smlouvy z důvodu porušení předkupního práva nelze vztáhnout na promlčení práva podílového spoluvlastníka domáhat se na nabyvateli, aby mu spoluvlastnický podíl na nemovitosti nabídl ke koupi (§ 603 odst. 3 obč. zák.).

Vlastnické právo k nemovitosti na základě smlouvy se nabývá vkladem do katastru nemovitostí podle

zvláštních předpisů, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (§ 133 odst. 2 obč. zák.). Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu (§ 2 zákona č. 265/19992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon č. 265/19992 Sb.“). Vlastnické právo k nemovitosti (nejde-li o nemovitost uvedenou v § 133 odst. 3 obč. zák.) tudíž vznikne na základě složené právní skutečnosti, a to (kupní) smlouvy a následného vkladu práva do katastru nemovitostí. Kupní smlouva o převodu vlastnického práva k nemovitosti představuje tzv. nabývací titul (titulus adquirendi). I když z takové smlouvy vznikají jejím účastníkům práva a povinnosti, převod vlastnictví nastává až vkladem vlastnického práva provedeným na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o jeho povolení (modus adquirendi), jež má právní účinky ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Z řečeného vyplývá, že nabyvatel se samotným uzavřením smlouvy spoluvlastníkem nemovitosti nestane, a proto ani (zatím) nemůže být nositelem práv vyplývajících z § 123 obč. zák., tj. mimo jiné práva v mezích zákona s předmětem spoluvlastnictví nakládat (převádět jej a jinak s ním disponovat).

Protože zákon nestanoví pro promlčení práva spoluvlastníka nemovitosti domáhat se po nabyvateli, aby mu nabídl spoluvlastnický podíl ke koupi, zvláštní promlčecí dobu, promlčuje se toto právo v obecné tříleté promlčecí době podle § 101 obč. zák., který upravuje kromě délky promlčecí doby i začátek jejího běhu. Tím je zásadně den, „kdy právo mohlo být vykonáno poprvé“. Obecně platí, že právo může být vykonáno poprvé, jakmile vznikne možnost podat na jeho základě odůvodněně žalobu u soudu, neboli kdy se právo stalo nárokem (actio nata). Jelikož samotná kupní smlouva má pouze obligační účinky (zavazuje jen její účastníky) a její věcné účinky – nabytí vlastnictví nabyvatelem – nastanou až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, tříletá promlčecí doba pro uplatnění zákonného předkupního práva podle § 603 odst. 3 obč. zák. začne běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. Teprve tehdy se totiž stane právo osoby z předkupního práva oprávněné domáhat se po nabyvateli, aby mu nabídl věc ke koupi, nárokem. Počátek běhu obecné promlčecí doby podle § 101 obč. zák. je dán objektivními okolnostmi, a nikoli subjektivní vědomostí oprávněného o rozhodující skutečnosti. Irelevantní je proto námitka žalobce, že určujícím pro běh promlčecí doby je okamžik provedení zápisu vkladu práva nabyvatele, a nikoli okamžik, kdy nastanou jeho právní účinky, neboť dokud nedojde k zápisu do katastru nemovitostí, nemá oprávněná osoba možnost zjistit relevantní údaje k uplatnění svého práva podle § 603 odst. 3 obč. zák. K argumentaci žalobce se sluší ještě připomenout, že oprávněné osobě jsou údaje potřebné k uplatnění předkupního práva zjistitelné z katastru nemovitostí a tam jsou také pro něho dostupné. Jakmile je návrh na zápis do katastru doručen příslušnému katastrálnímu úřadu, tato skutečnost je v katastru vyznačena (§ 12 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb.), přičemž každý má právo u příslušného katastrálního úřadu nahlédnout do evidence doručených návrhů na vklad práva do katastru (§ 2 odst. 3, věta druhá, zákona č. 265/1992 Sb.). Lze shrnout, že tříletá promlčecí doba podle § 101 obč. zák. k uplatnění práva podílového spoluvlastníka, jehož předkupní právo bylo porušeno, domáhat se na nabyvateli, aby mu spoluvlastnický podíl na nemovitosti nabídl ke koupi, začíná běžet dnem následujícím po dni, ke kterému vznikly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy, jíž bylo předkupní právo porušeno.

Vzhledem k řečenému se žalobci podařilo zpochybnit právní názor odvolacího soudu, že obecná tříletá promlčecí doba k uplatnění práva domáhat se na nabyvateli nabídnutí věci ke koupi začíná běžet ode dne následujícího po uzavření kupní smlouvy, jíž bylo předkupní právo porušeno. Odkaz odvolacího soudu na R 50/85 a na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2003, sp. zn. 32 Odo 568/2002, ze dne 29. 11. 2005, sp. zn. 21 Cdo 2727/2004, a ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 21 Cdo 948/2006, není případný, neboť ani v jednom z nich nebyl předmětem řízení výkon zákonného předkupního práva podle § 603 odst. 3 obč. zák. I když dovolací námitky byly částečně opodstatněné (až na žalobcem prosazovaný názor, že začátek promlčecí doby se v posuzovaném případě odvíjí od okamžiku provedení zápisu vkladu práva do katastru, a nikoliv od okamžiku, kdy nastanou jeho

právní účinky), právní závěr odvolacího soudu, že právo žalobce se promlčelo, přesto obstojí. Jak se podává ze skutkového zjištění, právní účinky vkladu vlastnického práva žalované u všech kupních smluv nastaly dne 13. 8. 2003, tedy téhož dne, kdy byly uzavřeny a kdy byly jednotlivé návrhy na vklad spoluvlastnického práva podány u katastrálního úřadu. Závěr odvolacího soudu, že žalobce podal dne 23. 10. 2006 žalobu u soudu po marném uplynutí tříleté promlčecí doby, je proto správný.

Námitkou, že se odvolací soud nevypořádal s jednotlivými výhradami uplatněnými v odvolání, a tím zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 241a odst. 2 písm. a/ o. s. ř.), se dovolací soud nemohl zabývat, neboť ji žalobce po obsahové stránce dostatečně nevylíčil.

Nejvyšší soud z uvedených důvodů dovolání žalobce zamítl (§ 243b odst. 2, věta před středníkem, o. s. ř.).