Rozsudek velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 5. 2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009, ECLI:CZ:NS:2011:31.CDO.1926.2009.1

Číslo: 128/2011

Právní věta:

Předkupní právo spoluvlastníka není „bez dalšího“ porušeno, jestliže nabídka doručená spoluvlastníku neobsahovala údaj o splatnosti kupních cen a poté prodávající uzavřel kupní smlouvy, jež obsahovaly individuální splatnost kupních cen. Byla-li splatnost ve smlouvě o převodu podílu, uzavřené později s třetí osobou, stanovena jinak než v § 605 obč. zák., příp. v nabídce na odkoupení podílu učiněné oprávněnému spoluvlastníku (za předpokladu, že nabídka obsahovala lhůtu splatnosti delší než dvouměsíční podle § 605 obč. zák.), lze učinit závěr o tom, že bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka, jen za předpokladu, že podmínky splatnosti se podstatně lišily, a to natolik, že rozdíl mezi nimi mohl objektivně ovlivnit úvahu oprávněného spoluvlastníka o přijetí nabídky na realizaci předkupního práva.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 11.05.2011

Spisová značka: 31 Cdo 1926/2009

Číslo rozhodnutí: 128

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Podílové spoluvlastnictví, Předkupní právo

Předpisy: § 122 odst. 1 obč. zák.
§ 140 obč. zák.
§ 602 obč. zák.
§ 605 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 Kolíně rozsudkem ze dne 3. 3. 2008 zamítl žalobu, „kterou se žalobkyně domáhala určení, že kupní smlouva o koupi spoluvlastnického podílu o velikosti 35/160 na budově čp. 575, nacházející se na parcele č. 437 v katastrálním území K., zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště K., uzavřená mezi žalovaným č. 1) jakožto prodávajícím a žalovanými č. 2) a 3) jakožto kupujícími, na základě níž bylo zahájeno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště K., řízení o povolení vkladu vlastnického práva

č.V-6161/2007, je neplatná“. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Žalobkyně – podílová spoluvlastnice výše uvedených nemovitostí tvrdila, že žalovaný 1) prodal svůj spoluvlastnický podíl žalovaným 2) a 3), čímž porušil její předkupní právo upravené v § 140 obč. zák. Soud zjistil, že žalovaný 1) zaslal žalobkyni dne 5. 12. 2006 výzvu k uplatnění předkupního práva za kupní cenu 700 000 Kč se žádostí o vyjádření do 15. 1. 2007. Žalobkyně akceptovala uvedenou nabídku dopisem z 11. 1. 2007 a požádala o sdělení podrobností. Z textu uvedeného dopisu žalobkyně soud dovodil, že žalovaný 1) jí prostřednictvím jejího zástupce pana S. zaslal návrh kupní smlouvy, podle kterého kupní cena ve výši 700 000 Kč měla být složena do úschovy u advokáta s tím, že bude žalovanému vyplacena do deseti dnů po realizaci vkladu vlastnického práva. Soud dále zjistil, že žalovaný 1) prodal uvedený spoluvlastnický podíl kupní smlouvou uzavřenou dne 22. 10. 2007 žalovaným 2) a 3) za kupní cenu 750 000 Kč. Řízení o povolení vkladu této smlouvy do katastru nemovitostí bylo přerušeno.

Soud prvního stupně vzal za prokázané, že žalovaný zaslal žalobkyni řádnou nabídku k odkoupení spoluvlastnického podílu, na kterou odpověděla, že nabídku přijímá, dále však v dvouměsíční lhůtě stanovené v § 605 obč. zák. nezaplatila kupní cenu a na návrh kupní smlouvy nereagovala. Proto jí žalovaný 1) dopisem z 29. 6. 2007 po právu sdělil, že její předkupní právo zaniklo, a následně převedl spoluvlastnický podíl na žalované 2) a 3). Proto se žalobkyně nemůže dovolávat relativní neplatnosti kupní smlouvy. Tvrzení žalobkyně, že posléze došlo ke změně podmínek v rámci uplatnění předkupního práva, soud považoval za účelové. Proto žalobu zamítl.

K r a j s k ý s o u d v Praze jako soud odvolací k odvolání žalobkyně rozsudkem ze dne 27. 11. 2008 rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se určuje, že kupní smlouva z 22. 10. 2007 o koupi spoluvlastnického podílu o velikosti 35/160 na budově čp. 575 nacházející se na parcele č. 437 v k. ú. K., zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště K., uzavřená mezi žalovaným 1) jakožto prodávajícím a žalovanými 2) a 3) jakožto kupujícími, je neplatná. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud dospěl k závěru, že žalovaný 1) předkupní právo žalobkyně porušil, neboť jí neučinil řádnou nabídku na odkoupení jeho podílu. Podle odvolacího soudu „nabídka předkupního práva učiněná podílovým spoluvlastníkem musí obsahovat údaj o splatnosti kupní ceny“; tento názor opřel o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003. Písemná nabídka žalovaného 1) z 5. 12. 2006 údaj o splatnosti kupní ceny neobsahovala a „další údaje o splatnosti kupní ceny žalobkyně od prvního žalovaného neobdržela“. Žalovanému se tedy nepodařilo prokázat, že doručil žalobkyni písemný návrh kupní smlouvy, v němž by byly uvedeny požadované náležitosti včetně splatnosti kupní ceny; nabídka ze dne 5. 12. 2006 nebyla řádnou nabídkou, a proto došlo k porušení předkupního práva žalobkyně.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalovaní 1), 2) a 3) dovolání; podle jeho obsahu uplatňují dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) a odst. 3 o. s. ř. Vytýkají odvolacímu soudu nesprávný výklad § 140 a § 602 a násl. obč. zák. Poukazují na to, že žádný právní předpis, a to ani uvedená ustanovení občanského zákoníku, nestanoví obsah nabídky na převod spoluvlastnického podílu. Podle jejich názoru nabídka žalovaného 1) z 5. 12. 2006, doručená žalobkyni 7. 12. 2006, obsahovala všechny potřebné náležitosti. Byl zde specifikován předmět převodu, identifikováni účastníci a nabídnuta kupní cena. Proto žalobkyni nic nebránilo v tom, aby po nabídce ve lhůtě stanovené v § 605 obč. zák. uhradila cenu určenou žalovaným 1). Neučinila tak po dobu sedmi měsíců od nabídky a ani poté, co jí bylo žalovaným 1) dne 29. 6. 2007 sděleno, že pro nezaplacení kupní ceny v uvedené lhůtě její předkupní právo zaniklo. K prodeji spoluvlastnického podílu žalovaným 2) a 3) došlo až za další čtyři měsíce. Rozsudek odvolacího soudu považují za příliš formální, nevycházející ze zjištěného skutkového stavu. Navrhují, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobkyně ve svém vyjádření k dovolání uvedla, že považuje dovoláním napadené rozhodnutí odvolacího soudu za věcně i formálně správné. Mezi stranami je sporné, co má být obsahem nabídky k využití předkupního práva, tj. otázka právní. Žalobkyně má naléhavý právní zájem na předmětném určení, neboť jinak by se nemohla dovolat relativní neplatnosti kupní smlouvy uzavřené mezi žalovanými v důsledku pominutí jejího předkupního práva. Rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno v souladu s judikaturou Nejvyššího soudu, když soud správně dovodil, že nabídka na odkoupení spoluvlastnického podílu musí obsahovat všechny podmínky, za nichž nabízí spoluvlastník svůj podíl ke koupi a za jejichž splnění může spoluvlastník své předkupní právo vykonat. V tomto směru odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 33 Odo 663/2004 a sp. zn. 33 Odo 178/2003. Žalovaný 1) tyto podmínky vůči žalobkyni nesplnil a nezaslal jí řádnou nabídku k využití jejího předkupního práva, zejména jí nesdělil splatnost kupní ceny, případně pokud textem, že nabídka trvá do 15. 1. 2007, mínil, že lhůta k zaplacení kupní ceny končí tímto dnem, nezákonně zkrátil zákonnou dobu k zaplacení kupní ceny na polovinu a způsobil tím neplatnost právního úkonu. Žalovaným 2) a 3) poskytl komfortní podmínky k uzavření kupní smlouvy včetně odložení zaplacení kupní ceny. Žalobkyně trvá na tom, že předmětná kupní smlouva je neplatná, a navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalovaných zamítl.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z o d ů v o d n ě n í :

Tříčlenný senát Nejvyššího soudu (senát č. 22), který měl podle rozvrhu práce Nejvyššího soudu dovolání projednat a rozhodnout o něm, dospěl při řešení otázky, zda v případě, že nabídka na realizaci předkupního práva spoluvlastníka (§ 140 obč. zák.) neobsahovala výslovné určení splatnosti kupní ceny, bylo předkupní právo porušeno, byl-li podíl později převeden na třetí osobu smlouvou, ve které byla splatnost stanovena, k odlišnému právnímu názoru, než jaký byl vyjádřen v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003. V souladu s § 20 odst. 1 zákona č. 6/2002, o soudech a soudcích, postoupil proto věc velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia. Velký senát pak věc projednal a rozhodl o ní v souladu s ustanoveními § 19 a § 20 odst. 1 uvedeného zákona.

Podle čl. II. – přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno.

Dovolací soud proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném před jeho novelizací provedenou zákonem č. 7/2009 Sb.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003, publikovaném v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu (dále jen „Soubor“) pod č. C 2139, uvedl: „Závěr odvolacího soudu, že předkupní právo žalobce bylo porušeno, když nedošlo k nové nabídce předkupního práva žalobci, je v souladu s dosavadní judikaturou, neboť podle § 605 obč. zák. musí být nabídka předkupního práva vykonána ohlášením všech podmínek, což v daném případě nebylo, jestliže ze skutkového zjištění vyplývá, že nabídka doručená žalobci neobsahovala splatnost kupních

cen nabízených nemovitostí, a poté město N. P. uzavřelo kupní smlouvy se žalovanými obsahující individuální splatnost kupních cen“.

Pro danou věc je rozhodující posouzení otázky, zda v případě, že nabídka převádějícího vlastníka učiněná ostatním spoluvlastníkům – oprávněným osobám ze zákonného předkupního práva upraveného v § 140 obč. zák. – neobsahuje stanovení splatnosti kupní ceny, je předkupní právo porušeno, jestliže spoluvlastnický podíl bude po marném učinění nabídky převeden na třetí osobu smlouvou, ve které je již doba splatnosti stanovena.

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 vyplatit podíl poměrně podle velikosti podílů (§ 140 obč. zák.).

Právní úprava předkupního práva (§ 602 a násl. obč. zák.) se použije nejen v případech smluvního předkupního práva, nýbrž podpůrně i všude tam, kde zákonem stanovené předkupní právo neobsahuje zvláštní úpravu.

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 konstantní judikatury pak platí: „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 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 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, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. listopadu 2010, sp. zn. 33 Cdo 3371/2008.

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.).

Nabídka je jednostranný adresovaný právní úkon; kromě požadavků obecně kladených na právní úkony (§ 37 a násl. obč. zák.) a náležitostí návrhu na uzavření smlouvy (§ 43 obč. zák.) musí nabídka odpovídat předem sjednaným podmínkám, a pokud dohodnuty nebyly, musí obsahovat veškeré podmínky, za nichž povinný nabízí věc ke koupi (předmět koupě, cenu, příp. další plnění vedle ceny) a jejichž splněním oprávněný může své předkupní právo vykonat (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv: Občanský zákoník II, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2009, s. 1750; obdobně viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2001, sp. zn. 25 Cdo 2764/99, uveřejněný pod číslem 72/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek – dále jen „R 72/2002“). 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 (tamtéž).

Tím, že stanoví dvouměsíční lhůtu pro vyplacení podílu, stanoví zákon i splatnost pohledávky vzniklé

přijetím nabídky převádějícího spoluvlastníka. V nabídce může být stanovena i delší než zákonem stanovená doba pro vyplacení podílu, nelze ji však zkracovat. Lhůty stanovené v § 605 obč. zák. tak platí bez ohledu na platební podmínky, jež mají být sjednány při zcizení věci jiné osobě. Jejich běh se počítá ode dne, kdy oprávněnému byla doručena nabídka (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv: Občanský zákoník II, 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2009, s. 1750).

Z uvedeného je zřejmé, že v případě, že oprávněný spoluvlastník příjme nabídku na vykoupení věci, je kupní cena splatná ve dvouměsíční lhůtě, jejíž běh začíná den po doručení nabídky oprávněnému spoluvlastníkovi (§ 122 odst. 1 obč. zák.), nedohodnou-li se účastníci jinak. Při porovnávání podmínek učiněných v nabídce a podmínek, za kterých byla uzavřena smlouva se třetí osobou, tak je třeba v případě, že v nabídce nebyla uvedena delší lhůta splatnosti, vycházet z toho, že kupní cena je splatná v uvedené dvouměsíční lhůtě; nelze tak učinit závěr, že v takovém případě nebyla splatnost nijak určena.

Dále je třeba řešit otázku, zda doba splatnosti ve smlouvě, kterou převádějící spoluvlastník uzavřel se třetí osobou, musí být zcela shodná s dobou vyplývající z nabídky na výkup podílu, učiněné spoluvlastníkovi, kterému svědčí předkupní právo.

Jestliže převádějící spoluvlastník učiní spoluvlastníkovi, jemuž svědčí předkupní právo, řádnou nabídku na odkoupení podílu, kterou však oprávněný spoluvlastník nepřijme, předkupní právo zaniká, ovšem jen ve vztahu k učiněné a nepřijaté nabídce. Proto převádějící spoluvlastník může převést podíl na třetí osoby za podmínek uvedených v nabídce. Jestliže však převádějící spoluvlastník hodlá třetí osobě nabídnout změněné podmínky oproti podmínkám stanoveným v nabídce, musí učinit novou nabídku oprávněnému spoluvlastníkovi. „Vědomost oprávněného z předkupního práva o tom, že povinný poté, co mu učinil nabídku k využití předkupního práva, změnil podmínky, za nichž nabízí věc k prodeji, sama o sobě nestačí k závěru, že bylo předkupní právo dodrženo, pokud mu tato změna nebyla oznámena právním úkonem povinného výslovně adresovaným oprávněnému“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2006, sp. zn. 33 Odo 663/2004, Soubor č. C 4191).

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 (R 72/2002).

Jednou z podmínek převodu podílu, právně významných pro posouzení toho, zda pozdější převod spoluvlastnického podílu na třetí osobu byl vykonán v souladu s nabídkou k výkonu předkupního práva, je shoda podmínek, za kterých má nabyvatel zaplatit kupní cenu, tedy i podmínek splatnosti. Předkupní právo spoluvlastníka však není „bez dalšího“ porušeno, jestliže nabídka doručená podílovému spoluvlastníku neobsahovala údaj o splatnosti kupních cen a poté prodávající uzavřel kupní smlouvy, jež obsahovaly individuální splatnost kupních cen. V první řadě je třeba vzít do úvahy, že zákon stanoví lhůtu, do které musí oprávněný spoluvlastník podíl vyplatit (viz výše). Další závěr je, že smlouvou o převodu spoluvlastnického podílu na třetí osobu neporušuje převádějící spoluvlastník předkupní právo oprávněného spoluvlastníka jen proto, že cena a další podmínky obsažené v nabídce nebyly naprosto totožné s těmi, za kterých byl spoluvlastnický podíl nakonec převeden.

V odborné literatuře byl vysloven názor, že „nelze trvat na absolutní rovnosti nabídnuté a nakonec zrealizované kupní ceny, neboť v době od provedení nabídky do faktické realizace prodeje může dojít ke změně okolností cenu určujících. Jestliže poté, kdy již byla učiněna nabídka k odkupu věci za určitou cenu, dojde ke snížení nabízené kupní ceny, je třeba učinit nabídku novou nebo sdělit nové podmínky koupě. Pokud by však u ceny stanovené řádově ve statisících či milionech korun došlo k

prodeji za cenu pouze nepatrně odlišnou, zřejmě by to nebylo možno považovat za porušení předkupního práva; literatura v této souvislosti hovoří o parametru ceny podstatně vyšší“ (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kolektiv: Občanský zákoník I., 2. vydání, C. H. Beck, Praha 2009, s. 882). Tento názor vychází z myšlenky, že nikoliv zásadní odchylky ceny realizované od kupní ceny nabídnuté oprávněnému spoluvlastníkovi nemohou mít za následek poškození práv spoluvlastníka; opačný výklad by byl zjevně nepřiměřený. To ovšem musí nutně platit i pro další podmínky prodeje včetně splatnosti kupní ceny. Jestliže splatnost byla ve smlouvě o převodu podílu, uzavřené později s třetí osobou, stanovena jinak než v § 605 obč. zák., příp. v nabídce na odkoupení podílu učiněné oprávněnému spoluvlastníku (za předpokladu, že nabídka obsahovala lhůtu splatnosti delší než dvouměsíční podle § 605 obč. zák.), lze učinit závěr o tom, že bylo porušeno předkupní právo spoluvlastníka jen za předpokladu, že podmínky splatnosti se podstatně lišily, a to natolik, že rozdíl mezi nimi mohl objektivně ovlivnit úvahu oprávněného spoluvlastníka o přijetí nabídky na realizaci předkupního práva. Jde tedy o případy, kdy soud po zvážení všech okolností věci dospěje k závěru, že kdyby byly oprávněnému spoluvlastníkovi nabídnuty stejné podmínky splatnosti jako třetí osobě, nabídku na vykoupení věci by přijal.

Jestliže tedy není v nabídce na odkoupení podílu, učiněné oprávněnému spoluvlastníkovi, stanovena doba splatnosti, je třeba vyjít z toho, že tato doba je dvouměsíční a počíná běžet od doručení nabídky. Takto stanovenou splatnost je pak třeba porovnat se splatností dohodnutou mezi převádějícím spoluvlastníkem a třetí osobou a zvážit, zda případný rozdíl má za následek podstatný rozdíl mezi podmínkami nabídky a smlouvy, kterou byl podíl prodán, a zda se zřetelem ke všem okolnostem věci lze učinit závěr, že by „průměrný“ oprávněný spoluvlastník v případě, že by mu byla učiněna nabídka vyplatit podíl za stejných podmínek, za jakých byl podíl později převeden na třetí osobu, nabídku přijal.

Nad rámec výše uvedeného velký senát dodává, že i pokud se jednotlivé smluvní podmínky (cena, splatnost aj.) v nabídce učiněné spoluvlastníkovi a podmínky, za kterých je podíl následně prodán třetí osobě, podstatně liší, nelze z toho bez dalšího dovozovat porušení předkupního práva. Jednotlivé smluvní podmínky totiž nemohou být srovnávány izolovaně, ale naopak je nutné je hodnotit v kontextu všech ostatních smluvních podmínek (delší doba splatnosti může být vykompenzována např. poskytnutým zajištěním nebo vyšší cenou apod.). Jedině v případě, že takto komplexně hodnocené smluvní podmínky, za kterých byl spoluvlastnický podíl nabídnut spoluvlastníku, jsou méně výhodné (natolik, aby to objektivně mohlo ovlivnit úvahu oprávněného spoluvlastníka o přijetí nabídky) než podmínky, za kterých byl podíl následně prodán třetí osobě, dojde k zásahu do předkupního práva oprávněného spoluvlastníka. Naopak, pokud je spoluvlastnický podíl prodán třetí osobě za srovnatelných či méně výhodných podmínek, k žádnému poškození práv spoluvlastníka nedochází a jeho předkupní právo není porušeno.

Velký senát se tak odchyluje od právního závěru vysloveného v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 25. 8. 2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003, ve kterém bylo konstatováno porušení předkupního práva spoluvlastníka podle § 140 obč. zák. s tím, že „podle § 605 obč. zák. musí být nabídka předkupního práva vykonána ohlášením všech podmínek, což s daném případě nebylo, jestliže ze skutkového zjištění vyplývá, že nabídka doručená žalobci neobsahovala splatnost kupních cen nabízených nemovitostí, a poté město N. uzavřelo kupní smlouvy se žalovanými obsahující individuální splatnost kupních cen“.

V projednávané věci opřel odvolací soud závěr, že předkupní právo bylo porušeno, jen o skutečnost, že v nabídce učiněné oprávněné spoluvlastnici nebyla – na rozdíl od kupní smlouvy uzavřené později s žalovanými 2) a 3) – uvedena splatnost kupní ceny; otázkou, zda splatnost vyplývající z nabídky a později uzavřené smlouvy se lišila podstatně, se nezabýval. Jeho rozhodnutí proto spočívá na nesprávném právním posouzení věci, a je tak dán dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Z uvedeného je zřejmé, že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit a věc vrátit tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2, 3 o. s. ř.).