

Předkupní právo při převodu spoluvlastnického podílu ve světle ustanovení § 3056 občanského zákoníku (26. 1. 2021)

Předkupní právo při převodu spoluvlastnického podílu ve světle ustanovení § 3056 občanského zákoníku

V kontextu dlouhodobých diskusí o podobě předkupního práva při převodu nemovitých věcí bychom rádi upozornili na jedno rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, z něhož vyplývá, že institut předkupního práva se v určitých situacích neuplatní.

Dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, platí, že 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, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. 3. 2019, č.j. 22 Cdo 2979/2018-172, řešil situaci, kdy se vlastník pozemku, na kterém je zřízena stavba, jež je ve spoluvlastnictví, domáhal po jednom ze spoluvlastníků této stavby, aby mu svůj spoluvlastnický podíl převedl, poněvadž právní předchůdci tohoto spoluvlastníka nenabídli vlastníkovu pozemku předmětný spoluvlastnický podíl ke koupi.

Dle názoru Nejvyššího soudu ČR (v tomto případě odlišně od soudu prvostupňového a odvolacího) nelze ustanovení § 3056 odst. 1 občanského zákoníku, které je výjimkou z pravidla smluvní volnosti stran, vykládat extenzivně a z jeho textu nevyplývá, že by se vztahovalo na převod spoluvlastnického podílu. Pravidlo tam uvedené lze vztáhnout jen na případy, kdy v důsledku uplatnění předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené, které se tak stanou jedinou věcí, jediným předmětem vlastnického práva – pozemkem, přičemž stavba bude jeho nesamostatnou součástí. Tak tomu bude zásadně tehdy, je-li předmětem převodu buď celá stavba či celý pozemek, ale i v případě, že se převádí spoluvlastnický podíl k některé z těchto nemovitostí, a bude-li úspěšně uplatněno předkupní právo, dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby na něm zřízené.

Pokud tedy bude předmětem převodu spoluvlastnický podíl k pozemku nebo ke stavbě na něm zřízené za situace, že by jeho nabytí vlastníkem pozemku či stavby nevedlo ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, pak jejich vlastníkům předkupní právo podle § 3056 odst. 1 o. z. nenáleží.

Domnívám se, že se jedná o problematiku poměrně frekventovanou, která vyvolávala řadu pochybností, resp. odlišných přístupů, které Nejvyšší soud ČR svým rozhodnutím sjednotil. Zda se bude jednat o řešení definitivní, ukáže až další vývoj rozhodovací praxe soudů.

Mgr. Jakub Žiška

Muzikář & Partners, advokátní kancelář Brno