



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Čuhelové a soudců Mgr. Ivy Krejčířové a JUDr. Michala Ryšky v právní věci žalobkyně **J. P.**, nar. XXXX, bytem XXXX, XXXX, zastoupené JUDr. MgA. Michalem Šalomounem, Ph.D., advokátem se sídlem v Třebíči, Bráfova 52, proti žalovanému **L. K.**, nar. XXXX, bytem XXXX, XXXX, zastoupenému JUDr. Robertem Mrázikem, advokátem se sídlem v Třebíči, Karlovo nám. 32/26, **o nahrazení projevu vůle žalovaného**, o odvolání účastníků proti rozsudku Okresního soudu v Třebíči ze dne 10.12.2013, č.j. 5 C 76/2012-69,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně **se** v I. výroku **potvrzuje**.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně **se** ve II. výroku **m ě n í** tak, že žalovanému se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

III. Žalobkyně je povinna nahradit žalovanému náklady odvolacího řízení ve výši 4.817,- Kč k rukám jeho zástupce, advokáta JUDr. Roberta Mrázika, do tří dnů od právní moci rozsudku.

O d ů v o d n ě n í :

V záhlaví označeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala, aby soud nahradil projev vůle žalovaného k uzavření smlouvy tohoto znění: I. L.K., bytem XXXX, XXXX, rodné číslo XXXX / XXXX, jako prodávající, uzavírá s J.P., bytem XXXX, XXXX, rodné číslo XXXX / XXXX, jako kupujícím, níže uvedenou kupní smlouvu. II. Proávající touto smlouvou prodává kupující nemovitost zapsanou u Katastrálního úřadu pro XXXX, katastrální pracoviště XXXX, na listu vlastnictví číslo XXXX pro obec a katastrální území XXXX, a to ideální jednu čtvrtinu pozemkové parcely č. XXXX a kupující tuto nemovitost do svého výlučného vlastnictví kupuje a nabývá za dohodnutou kupní cenu 40.000,- Kč. III. Daň z převodu nemovitosti uhradí prodávající v zákonné lhůtě. Správní poplatek za rozhodnutí o vkladu do katastru nemovitostí uhradí kupující (I. výrok), a uložil žalobkyni povinnost zaplatit žalovanému na nákladech řízení částku 10.890,- Kč (II. výrok).

Proti tomuto rozsudku si podala žalobkyně odvolání. Namítala, že soud prvního stupně rozhodl nesprávně, když žalobu zamítl pro nedostatek pasivní věcné legitimace, neboť až po podání žaloby došlo k tomu, že žalovaný od kupní smlouvy odstoupil, a to právě proto, aby se vyhnul uspokojení nároku žalobkyně vzniklého z porušení předkupního práva. Pokud měla žalobkyně předkupní právo a tím i nárok na to, aby jí žalovaný nabídl spoluvlastnický podíl na předmětném pozemku ke koupi v okamžiku podání žaloby, nemohlo toto právo v průběhu řízení zaniknout. Poukazovala na ust. § 2146 zákona č. 89/2012 Sb., které má za neúčinné odstoupení od smlouvy, k němuž došlo následně po porušení předkupního práva. Odstoupení od smlouvy učiněné žalovaným v průběhu řízení považovala žalobkyně za neplatný právní úkon z důvodu obcházení zákona, jehož účelem bylo pouze to, aby se kupující vyhnul plnění vůči žalobkyni. Dle názoru žalobkyně je možné odstoupení od smlouvy vyhodnotit i jako platný právní úkon, za této situace měl však soud připustit záměnu účastníků a uložit povinnost k uspokojení předkupního práva původnímu prodávajícímu.

Žalovaný si podal odvolání proti II. výroku rozsudku soudu prvního stupně, když nesouhlasil s výší přiznaných nákladů řízení, neboť dle jeho názoru měl soud prvního stupně při stanovení odměny za právní zastoupení vycházet z tarifní hodnoty ve výši 200.000,- Kč (což byla kupní cena uvedená původně v žalobě), následně z částky 40.000,- Kč. K odvolání žalobkyně uvedl, že soud prvního stupně rozhodl správně, neboť musel vycházet ze stavu v době svého rozhodování. Navíc žalobkyně není krácena na svých právech, protože pokud se do konce roku 2015 rozhodne D. spoluvlastníci podíl na předmětném pozemku prodat, musí ji

přednostně k prodeji nabídnout žalobkyni. Poukázal na to, že v průběhu řízení nedošlo k dalšímu převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci na třetí osobu, nýbrž došlo k anulování právního úkonu původního, s tím, že účinky odstoupení od smlouvy nastávají ex tunc a dochází k situaci, jakoby smlouva nikdy uzavřena nebyla.

Krajský soud v Brně jako soud odvolací (§ 10 o.s.ř.) po zjištění, že odvolání bylo podáno k tomu oprávněnými subjekty (§ 201 o.s.ř.), směřuje proti rozhodnutí, proti němuž je přípustné (§ 201, § 202 o.s.ř.), bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o.s.ř.), v souladu s ustanovením § 212 a 212a odst. 1 o.s.ř. přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení mu předcházející v rozsahu napadeném odvoláním i nad rámec odvolacích námitek, a poté dospěl k závěru, že odvolání žalobkyně ve věci samé ani odvolání žalovaného proti výroku o náhradě nákladů řízení nejsou důvodná.

Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že žalobou se žalobkyně domáhala vydání rozhodnutí, kterým by soud nahradil projev vůle žalovaného, aby uzavřel smlouvu ve znění blíže specifikovaném ve výrokové části rozsudku soudu prvního stupně. Uvedla, že dne 20. 2. 2012 uzavřel J.D. s žalovaným kupní smlouvu, na jejímž základě převedl D. na žalovaného vlastnické právo k objektu rodinné rekreace č. ev. 5 na pozemku parc. č. XXXX se všemi součástmi a příslušenstvími, pozemku parc. č. XXXX v k.ú. XXXX a dále id. ¼ pozemku parc. č. XXXX v k.ú. XXXX (dále jen předmětný pozemek) za celkovou kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, aniž by ostatním spoluvlastníkům nabídl id. ¼ předmětného pozemku ke koupi. Žalobkyně je spoluvlastnicí id. ¼ tohoto pozemku. Ostatní spoluvlastníci, kterým rovněž prodávající nenabídl svůj spoluvlastnický podíl ke koupi, uzavřeli dne 30. 5. 2012 dohodu o výkonu předkupního práva s tím, že nebudou vůči žalovanému vznášet nároky z porušení předkupního práva. Žalobkyně tuto dohodu neuzavřela a požaduje po žalovaném, aby jí předmět kupní smlouvy nabídl ke koupi za sjednanou kupní cenu v částce 200.000,- Kč. K výzvě soudu prvního stupně učiněné u jednání dne 30. 8. 2012 žalobkyně navrhla změnu žaloby a domáhala se nahrazení projevu vůle žalovaného pouze ve vztahu k id. ¼ předmětného pozemku za kupní cenu ve výši 40.000,- Kč, když ve vztahu k ostatním nemovitým věcem žalobkyni nesvědčí spoluvlastnické právo. Změna žaloby byla usnesením soudu prvního stupně ze dne 30.8.2012 připuštěna. J.D. ve své svědecké výpovědi uvedl a potvrdil tvrzení žalobkyně obsažená v žalobě týkající se porušení jejího předkupního práva. Poukázal na to, že žalovaný již není vlastníkem předmětného spoluvlastnického podílu, což bylo dále prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, z něhož vyplynulo, že na základě souhlasného prohlášení účastníků kupní smlouvy o odstoupení kupní smlouvy ze dne 6.12.2012, se obnovilo vlastnické právo k id. ¼ předmětného pozemku D. S ohledem na tuto skutečnost žalobkyně navrhla, aby na místo původního žalovaného do řízení vstoupil původní vlastník D. Usnesením ze dne 24.7.2013, č.j. 5 C 76/2012-52 soud prvního stupně tento návrh zamítl s odůvodněním, že odstoupení žalovaného od kupní smlouvy a následné souhlasné prohlášení účastníků od kupní smlouvy, nelze považovat za právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práv, o něž v řízení jde. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Brně, pobočka v Jihlavě usnesením ze dne 8.11.2013, č.j. 54 Co 954/2013-60 usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné potvrdil. Soud prvního stupně ve věci rozhodl napadeným rozsudkem. V odůvodnění uvedl, že v řízení před soudem prvního stupně bylo prokázáno, že dne 6.12.2012 odstoupil žalovaný od kupní smlouvy ze dne 20.2.2012, a to na základě dodatku č. 1 k této kupní smlouvě. Toto odstoupení bylo doručeno J.D. a

následně žalovaný spolu s J.D. vyhotovili souhlasné prohlášení ve smyslu ust. § 40 odst. 2 písm. a) vyhl. 26/2007 Sb., na základě kterého byl proveden zápis změn v katastru nemovitostí a jak bylo prokázáno výpisem z katastru nemovitostí vlastníkem předmětného spoluvlastnického podílu k pozemku parc. č. XXXX v k.ú. XXXX se stal J.D.. Žalovaný nebyl ve sporu pasivně legitimován a odstoupení od smlouvy učiněné žalovaným v průběhu řízení bylo platným právním úkonem, který nebyl v rozporu s dobrými mravy, neboť oba účastníci tohoto projevu nikterak nezasáhli do vlastnických práv jiných osob.

Podle ust. § 3062 zák. č. 89/2012 Sb. zákonné předkupní právo spoluvlastníků podle § 140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zanikne uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. To neplatí v případě spoluvlastnictví k zemědělskému nebo rodinnému závodu.

Jelikož v daném případě nárok žalobkyně z porušení z předkupního práva vznikl a byl uplatněn před nabytím účinnosti zák. č. 89/2012 Sb., tj. do 31. 12. 2013, řízení bylo dokončeno podle zák. č. 40/1964 Sb. [shodně Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), 1. vydání, 2013, s. 1240 – 1241].

Podle ust. § 140 zák. č. 40/1964 Sb. 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.

Podle ust. § 603 odst. 3 zák. č. 40/1964 Sb. 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 ust. § 48 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Podle odst. 2 cit. ustanovení odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

V daném případě nebylo mezi stranami sporné, že došlo k porušení předkupního práva žalobkyně ve vztahu k id. ¼ předmětného pozemku. Žalobkyni tak vzniklo právo se na nabyvateli spoluvlastnického podílu (tedy na žalovaném) domáhat, aby jí věc nabídl ke koupi v souladu s ust. § 603 odst. 3 zák. č. 40/1964 Sb. (shodně rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 831/2000). Žalobkyně mohla v případě porušení jejího předkupního práva postupovat i jinak, mohla se dovolat účinku relativní neplatnosti smlouvy, na základě které došlo k převodu spoluvlastnického podílu. Je to rovněž jedna z reakcí, která žalobkyni příslušela, a v případě dovolání se relativní neplatnosti by se na kupní smlouvu hledělo, jakoby k jejímu uzavření nikdy nedošlo a předkupní právo by žalobkyni zůstalo zachováno. Žalobkyně však nechtěla obnovit vlastnické právo prodávajícího D. formou námitky relativní neplatnosti a zvolila způsob uvedený v této žalobě. Za této situace se vystavila riziku, že může dojít k odstoupení od smlouvy, protože kupní smlouva, na základě které došlo k převodu spoluvlastnického podílu ve výši id. ¼ k předmětnému pozemku i přes porušení předkupního práva, zůstala platným právním úkonem. Dle odvolacího soudu se nelze divit žalovanému, že

od této kupní smlouvy odstoupil, protože kupoval chatu s pozemkem a se spoluvlastnickým podílem na předmětném pozemku a nikdo po kupujícím nemůže spravedlivě požadovat, aby mu zůstalo zachováno vlastnické právo ke zbývajícím nemovitým věcem bez spoluvlastnického podílu k předmětnému pozemku, který tvoří přístupovou cestu od chaty k vodě (jak vypověděla slyšená svědkyně v rámci řízení před soudem prvního stupně). Argumentace žalobkyně ustanovením § 2146 zák. č. 89/2012 Sb. není použitelná v tomto případě, a to jednak s ohledem na ustanovení § 3062 zák. č. 89/2012 Sb., navíc se týká úpravy smluvního a nikoliv zákonného předkupního práva. Nový občanský zákoník s účinností od 1.1.2015 umožňuje spoluvlastníkovi prodat svůj podíl přímo, bez povinnosti ho nejdříve nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Odvolací soud odkazuje na odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně, které považuje za věcně správné a přiléhavé. Odstoupení od kupní smlouvy učiněné žalovaným považuje odvolací soud za platné právní jednání, v důsledku něhož došlo k obnovení původního stavu a nastaly účinky, jakoby kupní smlouva uzavřena nikdy nebyla. Za této situace žalovaný není ve sporu pasivně legitimován, není zapsán jako vlastník id. ¼ předmětného pozemku v katastru nemovitostí, když v průběhu řízení nastala skutečnost nezávisle na vůli žalobkyně, která vedla k obnovení původního vlastnického vztahu.

S ohledem na shora uvedené se odvolací soud ztotožňuje se závěry soudu prvního stupně, včetně závěrů učiněných v usnesení ze dne 24.7.2013, č.j. 5 C 76/2012-52 ve spojení s usnesením Krajského soudu v Brně, pobočka v Jihlavě ze dne 8.11.2013, č.j. 54 Co 954/2013-60, a proto rozsudek v souladu s ust. § 219 o.s.ř. v I. výroku jako věcně správný potvrdil.

J.D. ve své svědecké výpovědi uvedl a potvrdil tvrzení žalobkyně obsažená v žalobě týkající se porušení jejího předkupního práva. Poukázal na to, že žalovaný již není vlastníkem předmětného spoluvlastnického podílu, což bylo dále prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, z něhož vyplynulo, že na základě souhlasného prohlášení účastníků kupní smlouvy o odstoupení kupní smlouvy ze dne 6.12.2012, se obnovilo vlastnické právo k id. ¼ předmětného pozemku D. S ohledem na tuto skutečnost žalobkyně navrhla, aby na místo původního žalovaného do řízení vstoupil původní vlastník D. Usnesením ze dne 24.7.2013, č.j. 5 C 76/2012-52 soud prvního stupně tento návrh zamítl s odůvodněním, že odstoupení žalovaného od kupní smlouvy a následné souhlasné prohlášení účastníků od kupní smlouvy, nelze považovat za právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práv, o něž v řízení jde. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Brně, pobočka v Jihlavě usnesením ze dne 8.11.2013, č.j. 54 Co 954/2013-60 usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné potvrdil.

Ve II. výroku napadeného rozsudku odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení. Žalobkyně byla v řízení před soudem prvního stupně neúspěšná, kdy příčinou jejího neúspěchu bylo to, že v průběhu řízení došlo na základě odstoupení od kupní smlouvy k obnovení vlastnického práva k id. ¼ předmětného pozemku D., což žalobkyně nezavinila. Za této situace by bylo dle názoru odvolacího soudu přiznání náhrady nákladů řízení žalovanému před soudem prvního stupně vůči žalobkyni nepřiměřeně tvrdé, proto odvolací soud za použití ust. § 150 o.s.ř. žalovanému právo na náhradu nákladů řízení nepřiznal.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 224 odst. 1 o.s.ř. Žalovaný byl v odvolacím řízení úspěšný, odvolací soud v tomto případě, když žalobkyně v době podání odvolání věděla, kdo je zapsán jako vlastník k id. ¼ předmětného pozemku, neshledal důvody pro aplikaci ust. § 150 o.s.ř., proto má žalovaný právo na náhradu nákladů řízení představovaných náklady právního zastoupení ve výši 4.817,- Kč. Tyto sestávají z odměny za právní služby, dva úkony právní služby po 1.500,- Kč za písemné vyjádření k odvolání a účast při jednání u odvolacího soudu, celkem 3.000,- Kč, ze dvou režijních paušálů po 300,- Kč, z náhrady za promeškaný čas za 6 započatých půlhodin tj. 6 x 100,- Kč a z cestovních výdajů ve výši 181,- Kč (cena zpáteční jízdenky) dle ust. § 7 bod 4, § 9 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. g), k), § 13 odst. 1, 3, § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., to vše v souladu s ust. § 137 odst. 3 o.s.ř. navýšeno o 21% DPH. Odvolání žalovaného směřující proti stanovení tarifní hodnoty pro řízení o nahrazení projevu vůle odvolací soud považoval za nedůvodné, když k této otázce se v minulosti opakovaně vyjadřoval Ústavní soud např. v nálezu ze dne 6.5.2014, sp. zn. III. ÚS 3497/13 v němž konstatoval, že u těchto typů žalob činí odměna za jeden úkon právní služby 1.500,- Kč (§ 9 odst. 1, 7 bod 4 vyhl. č. 177/1996 Sb.).

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí **j e** dovolání přípustné, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání se podává k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, ve lhůtě do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu.

V Brně dne 22. října 2014

Za správnost vyhotovení:
Soňa Melová

JUDr. Kateřina Čuhelová v. r.
předsedkyně senátu