



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Brně rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Jitkou Říhovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: **L.S.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX
zastoupený advokátkou Mgr. Šárkou Veselou
sídlem Cyrilská 508/7, 602 00, Brno

proti
žalovanému: **T.S.**, narozený dne XXXXX
bytem XXXXX, XXXXX
zastoupený advokátem Mgr. Markem Novotným
sídlem Panská 2/4, 602 00, Brno

o nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy

takto:

- I. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci částku 110.000 Kč s úrokem z prodlení ročně od 12. 11. 2018 do zaplacení ve výši 8,05 %, a to vše do 3 dnů od právní moci rozsudku.
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 11.150 Kč, k rukám Mgr. Šárky Veselé, advokátky, se sídlem Cyrilská 508/7, 602 00 Brno do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Odůvodnění:

Žalobce přípisem došlým soudu dne: 13.11.2018 žádal, aby soud připustil změnu původní žaloby v níž se domáhal vůči žalovanému nahrazení projevu vůle s tím, že projevil svoji vůli k odkupu

stavby evidenční číslo XXXXX pro rodinnou rekreaci, Katastrální území XXXXX s tím, že žalobce je vlastníkem pozemku parcela č. XXXXX, který byl užíván žalovaným a jeho předchůdci bez právního důvodu, na něm je tato stavba. Vyjádřil vůli již vůči právním předchůdcům žalovaného P.R. a J.Z.. Ti bez vědomí žalobce uzavřeli dne: 21.11.2017 kupní smlouvu na nemovité věci s žalovaným a předmětnou stavbu mu prodali za 40.000 Kč. Jakmile žalobce tuto skutečnost zjistil, okamžitě uplatnil dle § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012Sb. své předkupní právo vůči žalovanému, a to opakovaně dne: 19.07.2017 a dne: 30.10.2017, žalovanému muselo být jasné, že žalobce má zájem nabýt předmětnou stavbu do svého vlastnictví za podmínek za jakých ji nabyt sám žalovaný. Žalovaný však dne: 21.11.2017 uzavřel smlouvu o koupi nemovité věci s panem T.H., kterou žalovaný v rozporu s uplatněným předkupním právem vlastnické právo k předmětné stavbě převedl na T.H. za kupní cenu 150.000 Kč. Žalobce upozornil Katastrální úřad v souvislosti s vkladovým řízením na tuto skutečnost. Vklad do Katastru nemovitostí byl však proveden dne: 13.12.2017 a pak T.H. se stal vlastníkem předmětné nemovitosti. V souladu s § 2144 občanského zákoníku zůstává žalobci předkupní právo zachováno i vůči nabyvateli panu T.H., ovšem za kupní cenu 150.000 Kč. Tímto vznikla žalobci újma, neboť uplatnil své předkupní právo na koupi za kupní cenu 40.000 Kč, rozdíl je 110.000 Kč mezi těmito kupními cenami. Tímto způsobem vznikla žalobci škoda, odporovalo by to dobrým mravům. Škoda vznikla v důsledku jednání žalovaného. Žalobce změnil původní návrh na nahrazení projevu vůle kupní smlouvy na náhradu škody ve výši 110.000 Kč a požadoval zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 142/94Sb. v platném znění, od této změny návrhu dne: 12.11.2018 do zaplacení.

Soud usnesením ze dne: 29.11.2018, které nabylo právní moc dne: 04.12.2018 připustil shora uvedenou změnu žaloby.

Žalovaný v písemné vyjádření k původní žalobě uvedl, že vlastníkem předmětné stavby je nyní T.H., bytem XXXXX, XXXXX. Žalovaný již není vlastníkem předmětné stavby, poukázal na to, že povinnými k nabídnutí předmětné stavby ke koupi vůči žalobci byli původní vlastníci J.Z. a P.R., kteří toto však neučinili. Žalobce se o prodeji žalovanému dozvěděl až o několik měsíců později, kdy mu již svědčilo vlastnické právo k předmětné nemovitosti dle § 1012 nového občanského zákoníku má každá vlastníka právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat s tím, že byl žalovaný oprávněn k prodeji předmětného majetku a trval na zamítnutí žaloby. Ke změně žaloby žalovaný uvedl, že do nemovitosti investoval, i když ji koupil za 40.000 Kč, kupní cena pak mohla být proto vyšší, vzhledem k investicím byla kupní cena 150.000 Kč. Žalobce navrhoval odkoupení za 40.000 Kč, s tím to žalovaný nesouhlasil. Dohodu nebylo možno uzavřít. U žaloby na náhradu škody 110.000 Kč s příslušenstvím musí být splněny předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu, dle žalovaného tyto splněny nejsou. Rozdíl v cenách nemůže být škodou, který by žalobci vznikla.

Podle § 3056 a násl. nového občanského zákoníku č. 89/2012Sb. vlastníka pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, ke k dne: 01.01.2014 tento má ke stavbě předkupní právo a vlastníka stavby má předkupní právo k pozemku. Jde o věcné předkupní právo dle § 2144 nového občanského zákoníku, je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným u jednání o předkupním právu koupí naroveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl. Nabude-li nástupce vlastnické právo k věci jiným způsobem, přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce. Nekoupí-li předkupník nabídnutou věc zůstává mu předkupní právo zachováno. Příjme-li předkupník nabídku uskuteční se koupě mezi prodávajícím a předkupníkem za těch podmínek, jaké prodávající dohodl s koupě chtivým.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Ošmerová.

Podle § 2910 nového občanského zákoníku škůdce, kterým vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

Soud vzal za prokázáno z listinných důkazů, z informace o pozemku parcela č. XXXXX Katastrálního území XXXXX, dle LV č. XXXXX o výměře 39 m² zastavěná plocha a nádvoří s č. evid. XXXXX, že tato parcela je ve vlastnictví žalobce, což potvrzuje rovněž výpis z listu vlastnictví č. XXXXX Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Žalobce nabyl tohoto vlastnictví dle usnesení o projednání dědictví Městského soudu v Brně sp.zn. 59 D 694/94 ze dne: 20.11.1995. Dále soud vzal za prokázáno z listinných důkazů a to z listu vlastnictví č. XXXXX KÚ pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno-město, katastrálního území XXXXX, že na parcele shora uvedené č. XXXXX je nemovitost evidenční č. XXXXX rodinná rekreace a tato nemovitost na základě kupní smlouvy ze dne: 21.11.2017 s právními účinky zápisu téhož dne s tím, že zápis byl proveden dne: 13.12.2017. Byla převedena do vlastnictví T.H., na adrese XXXXX, XXXXX, přičemž do výpisu byla oznámena podaná žaloba o nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy od žalobce k této stavbě č. evidenční XXXXX. Oznámení bylo podáno dne: 08.12.2017 a zápis byl proveden dne: 21.03.2018. Z Katastrálního úřadu bylo možno zjistit, že je podána žaloba na nahrazení projevu vůle k uzavření kupní smlouvy. Dále bylo prokázáno uplatněním předkupního práva k předmětné chatě ze dne: 19.07.2017 a ze dne: 31.10.2017 s podacími lístky ze dne: 20.07.2017 a ze dne: 01.11.2017, že ze strany žalobce vůči žalovanému bylo uplatněno předkupní právo na koupi předmětné nemovitosti. Dále bylo prokázáno z předchozí kupní smlouvy ze dne: 08.03.2017, že předmětnou nemovitost žalovanému prodali P.R. a J.Z. kupní cena i dle shodných tvrzení účastníků byla 40.000 Kč. Žalobce uplatnil předkupní právo vůči žalovanému dvěma shora uvedenými přípisy, ovšem k důkazům byl předložen spis Katastrálního úřadu i se smlouvou o koupi nemovitých věcí, uzavřenou mezi T.S. a T.H. na předmětnou nemovitost stavbu č. evidenční XXXXX KÚ XXXXX za kupní cenu 150.000 Kč ze dne: 21.11.2017. Vlastník T.H. je zapsán na základě zápisu provedeného dne: 13.12.2017 s právními účinky vkladu dne: 21.11.2017 pod sp. zn. V27425/2017-702. Je pravdou, že dle shora uvedených ustanovení zákona trvá předkupní právo žalobce k předmětné nemovitosti, ovšem žalobce, zde uplatnil rozdíl v cenách nemovitostí s tím, že nyní by se týkalo předkupní právo kupní ceny 150.000 Kč dle zákona. Žalobce uplatnil předkupní právo s kupní cenou 40.000 Kč, tudíž vzniká zde rozdíl ke škodě žalobce 110.000 Kč. Žalobce požaduje částku 110.000 Kč se zákonným úrokem z prodlení ročně dle nařízení vlády č. 142/94Sb. od změny žaloby do zaplacení. Dle názoru soudu jsou v tomto případě dány předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu, neboť na straně žalovaného došlo k porušení zákona. Převedl předmětnou nemovitost na třetí osobu, i když dle zákona trvalo předkupní právo žalobce k předmětné nemovitosti. Žalobce je vlastníkem nemovitosti, vlastníkem pozemku a má právo na koupi chaty postavené na tomto jeho pozemku, takže došlo k porušení povinnosti ze zákona na straně žalovaného. Vzniká, zde rozdíl v kupních cenách, neboť žalobce má právo na uzavření kupní smlouvy za nově dohodnutou kupní cenu 150.000 Kč a původně bylo možno uzavřít kupní smlouvu na základě předkupního práva s kupní cenou 40.000 Kč. Vzhledem k tomu, že dle názoru soudu jsou splněny předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu na straně žalobce, soud žalobě vyhověl.

Výrok o nákladech řízení vychází z § 142 odst. 1 o.s.ř. a vyhlášky č. 177/96Sb. soud přiznal úspěšnému žalobci náhradu nákladů řízení 1 úkon po 1.900 Kč v tomto případě převzetí, příprava v zastoupení a sepsání změny žaloby, 2 úkony po 1.900 Kč, 2 x 300 Kč paušál, soudní poplatek 5.500 Kč, 1 půl úkon za vyhlášení rozsudku ze dne: 4.3.2019 ve výši 950 Kč, 1 x 300 Kč paušál, celkem **11.150 Kč**.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Ošmerová.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím MS v Brně, ve 2 písemných vyhotoveních.

Brno 4. března 2019

JUDr. Jitka Říhová v.r.
předsedkyně senátu